

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

ANUNCIO de 6 de febrero de 2013, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Granada, por el que se da publicidad al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada, de fecha 29 de julio de 2010.

Para general conocimiento se informa que en la sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Granada celebrada el 29 de julio de 2010 se aprobó definitivamente la Innovación núm. 2 (Modificación) «Innovación de las NNSS para reajuste de suelo equipamental» del Planeamiento General de Huétor Santillán. Tras haberse procedido previamente a la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia, en el Registro Municipal de Huétor Santillán y 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, a continuación se procede a la publicación de la Resolución y Normativa Urbanística correspondiente al citado instrumentos urbanístico:

1. Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de julio de 2010 por la que se aprueba definitivamente la Innovación núm. 2 (Modificación) «Innovación de las NNSS para reajuste de suelo equipamental» del Planeamiento General de Huétor Santillán.

2. Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento recogidas en el Anexo de la presente resolución.

Huétor Santillán: Innovación núm. 2 (Modificación) «Innovación de las NNSS para reajuste de suelo equipamental» del Planeamiento General de Huétor Santillán. Ref.^a: 00032/2.

«Examinado el expediente de Innovación núm. 2 (Modificación) “Innovación de las NNSS para reajuste de suelo equipamental” del Planeamiento General de Huetor Santillán aprobado por el Ayuntamiento en fechas 18 de noviembre de 2009 y elevado a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a los efectos previstos en el artículo 33.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Atendiendo a lo dispuesto en el citado texto Legal, Reglamento de Planeamiento, Decreto 14/2010, por el que se atribuyen a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda las competencias atribuidas a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (Decreto 525/2008, de 16 de diciembre por el que se regula el ejercicio de competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo).

Vistos los informes de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Vivienda, los de legislaciones sectoriales legalmente establecidos y en virtud de las facultades atribuidas a tenor de lo dispuesto en el Art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, en relación con los artículos 31.2.B).a) y 32.4 de la antes citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

HA RESUELTO

Primero. Aprobar definitivamente el mismo.

Segundo. Esta resolución se publicará en el BOJA, según lo dispuesto en el artículo 41 de la LOUA, una vez se haya procedido al depósito en el Registro del Ayuntamiento y en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Espacios Catalogados. Así mismo se notificará al Ayuntamiento de Huetor Santillán e interesados.

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 ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de 13 de julio, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley, todo ello sin perjuicio de que por Vd., se pueda ejercitar cualquier otro que estime procedente.»

Granada, 6 de febrero de 2013.- La Delegada, María Sandra García Martín.

III. NORMATIVA URBANÍSTICA

El texto que innova las Normas Subsidiarias vigentes, concretado a las tres zonas objeto del presente documento, se explicita a continuación estructurado en los siguientes bloques:

- III.1. Determinaciones de carácter general.
- III.2. Determinaciones generales de protección. Afecciones Territoriales.
- III.3. Determinaciones de carácter particular para los suelos afectados por la Modificación.
- III.4. Determinaciones de carácter ambiental.

III.1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

III.1.1. Determinaciones de la ordenación estructural y de la ordenación pormenorizada.

Tal y como dispone la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su art. 10, el planeamiento general o, como en este caso, sus innovaciones, sean del término municipal completo o, como en el caso que nos ocupa, de parte del mismo, deberán establecer entre sus determinaciones, las que integran tanto la «ordenación estructural» como la «ordenación pormenorizada».

a) Ordenación Estructural: queda constituida por la estructura general y por las directrices resultantes del modelo de evolución urbana y de ocupación del territorio. Estas directrices, basadas en el respeto a los planes territoriales, en la conveniente ubicación de las dotaciones, en la ampliación del ámbito preestablecido y en la cualificación de los límites de la actuación, quedan explicitadas en la Memoria Justificativa de esta Modificación.

Por su parte, la estructura general quedará definida por los sistemas generales constituidos por las reservas de terrenos de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

Serán determinaciones que constituyan la «ordenación estructural» de la Modificación de las NN.SS. de Huétor Santillán para reajuste del suelo equipamental las siguientes:

- La clasificación, como Sistema General de Equipamientos, de las zonas 1 y 2, grafiadas en el plano 0.2 del presente documento, con una superficie global de 14.095 m² de suelo.
- La clasificación, como Sistema General de Zonas Verdes, del ámbito delimitado en la zona 3 (plano 0.2), con una superficie de 1.185 m².
- La clasificación, como suelo urbano no consolidado, de las dos unidades de ejecución delimitadas; así como el vial estructurante previsto en la UE-12b, y que lo comunica con otras áreas urbanas.

b) Ordenación pormenorizada preceptiva: En general la constituyen el resto de determinaciones que no forman parte de la ordenación estructural establecida en el apartado a) anterior, entre los que cabe señalar las siguientes:

- Los criterios y directrices para el establecimiento de la ordenación detallada de las tres zonas estudiadas, según lo previsto tanto en las fichas de las unidades de ejecución delimitadas como en el apartado III.3. referente a las «Determinaciones de carácter particular para los suelos afectados por la Modificación», a excepción de las determinaciones ya incluidas en la ordenación estructural.
- Los plazos de ejecución previstos para el desarrollo de la zona 3 (apdo. III.1.3.).
- Las ordenanzas de edificación y de urbanización para el desarrollo de las tres zonas.

III.1.2. Ordenación y titularidad de los sistemas generales.

La ordenación pormenorizada de los dos suelos clasificados como Sistema General de Equipamientos (zonas 1 y 2) se llevará a cabo mediante la redacción de un Plan Especial.

En cuanto a la titularidad o carácter demanial de todos los suelos correspondientes a los nuevos sistemas generales y locales propuestos en la presente innovación, será el de bienes de dominio público.

III.1.3. Concordancia con planes de rango superior.

La Innovación planteada respeta lo previsto en el único plan de rango superior que la vincula: el P.E.P.M.F., tal y como se justifica en el apartado II.3 del presente documento.

III.1.4. Plazos y previsiones generales de programación y gestión.

Los plazos establecidos para el total desarrollo de las actuaciones a implantar serán los siguientes, contados a partir de la aprobación definitiva del presente documento:

- Zona 1: presentación del plan especial: 3 meses.
- Zona 2: presentación del plan especial: 9 meses.
- Zona 3: presentación iniciativa para el establecimiento del sistema y proyecto de urbanización: 3 meses.

III.1.5. Disposiciones derogatorias.

Queda derogada cualquier determinación de las vigentes NN.SS. de Huétor Santillán que se oponga a lo establecido en esta Innovación o a la finalidad de la misma.

III.2. DETERMINACIONES GENERALES DE PROTECCIÓN. AFECCIONES TERRITORIALES

III.2.1. Vinculaciones generales.

La totalidad de las actuaciones que se realicen como desarrollo de la presente Modificación, estarán supeditadas al cumplimiento de cuantas normativas y legislaciones sectoriales específicas fuesen de aplicación en relación con la protección del medio ambiente o los recursos naturales; como son las referentes a: Montes, Minas, Aguas, Carreteras, Defensa Nacional, Protección de Ambiente Atmosférico, Espacios Naturales Protegidos, Protección Ambiental, Patrimonio o Vías Pecuarias.

III.2.2. Aguas y sus cauces.

1. Base legal.

Los usos de las aguas se sujetarán a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y regulación complementaria, así como cualquier otra normativa que le fuere de aplicación.

Se observará igualmente, en lo que no se oponga a lo anterior, lo dispuesto en el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por la que se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico, además del Real Decreto 927/1988, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Administración Pública del Agua y de la Planificación Hidrológica.

2. Prohibiciones.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cual sea el uso.

Así mismo, queda prohibido con carácter general:

- Efectuar vertidos de residuos industriales, tanto sólidos, como líquidos y gaseosos que bien de forma directa o indirecta contaminen las aguas, sus cauces o los acuíferos.
- Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación o degradación del medio público hidráulico.

Por otra parte, quedan igualmente prohibidos los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

3. Zonas de afección.

Partiendo de la definición de «cauce natural» de una corriente continua o discontinua, como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias; de «riberas» como las fajas laterales de los cauces situadas por encima del nivel de aguas bajas; y de «márgenes», como los terrenos que lindan con los cauces; se define una «Zona de Servidumbre» de 5 metros de anchura desde los márgenes, para uso público que garantice el paso/recorrido del cauce y que se replanteará reglamentariamente; y una «Zona de Protección y Seguridad» (policía) de 100 metros de anchura desde los márgenes, en los que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen. Esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas (barranqueras, áreas inundables...) que considere necesarias.

Cualquier actuación dentro de esa zona de policía deberá contar con informe favorable de dicha Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

4. Zona de Servidumbre.

Zona de Servidumbre (para paso y/o recorrido del cauce) definida anteriormente, tendrá los fines de paso para el servicio del personal de vigilancia del cauce, paso para actividades de pesca fluvial, paso para el salvamento de personas o bienes, y varado y amarre de embarcaciones de forma ocasional; pudiendo los propietarios de ellas sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado, pero no se podrá edificar sobre ellos sin obtener la autorización pertinente, que solo se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantación de especies arbóreas requerirán autorización del organismo del que dependa la cuenca, en este caso la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Se establece una franja de 5 metros de anchura (medida de forma horizontal para cada margen desde la línea de máxima crecida ordinaria).

5. Zona de Protección y Seguridad (Policía).

En la Zona de Policía quedan sometidos a autorización de la Confederación Hidrográfica las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, las construcciones de todo tipo (tengan carácter provisional o definitivo) y cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.

Esta zona de protección y seguridad de los cursos de agua (zona de policía) queda delimitada por una línea a 100 m a ambos lados del albeo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia pudiera ser modificada a criterio de la Confederación Hidrográfica, en atención a las necesidades específicas de las diferentes zonas.

6. Zonas inundables.

En las zonas consideradas inundables (que tendrán que definirse por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir), no podrán autorizarse usos que supongan la construcción de instalaciones destinadas a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, y todo ello previa solicitud de autorización de ocupación al organismo correspondiente.

7. Autorizaciones.

Cualquier uso que se proyecte en terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico debe ser objeto de la correspondiente concesión administrativa por parte de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad (proyectos de urbanización, etc.) que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación del consiguiente proyecto de obras y estudio para la prevención ambiental si fuere necesario, en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones. Por lo tanto, será obligatoria la obtención de la autorización administrativa del Organismo de Cuenca, previa a la Licencia Municipal, para todas las obras que se encuentren en zona de policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico).

III.2.3. Patrimonio arqueológico.

Tal y como determina la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, en su art. 50:

«1. La aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materiales que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas. En ningún caso se podrá proceder, sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar del hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

2. La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía de los municipios respectivos, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses. Dicha paralización no comportará derecho a indemnización. En caso de que resulte necesario, la Consejería podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a dos meses, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causare con tal paralización.

3. La Consejería competente en materia de patrimonio histórico podrá ordenar la intervención arqueológica más adecuada con carácter de urgencia de los restos aparecidos durante el plazo de suspensión de las obras.

4. Los hallazgos casuales deberán ser, en todo caso, objeto de depósito en el museo o institución que se determine.

5. La persona que descubra y la propietaria del lugar en que hubiere sido encontrado el objeto o los restos materiales tienen derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, la cual se realizará de conformidad con lo establecido por el artículo 80 de la Ley de Expropiación Forzosa, distribuyéndose entre ellas por partes iguales. Si fuesen dos o más las personas descubridoras o propietarias se mantendrá igual proporción.

El procedimiento para la declaración de los derechos de las personas descubridoras o propietarias del lugar donde hubieran aparecido los hallazgos casuales se desarrollará con arreglo a los trámites reglamentariamente establecidos.»

III.3. DETERMINACIONES DE CARÁCTER PARTICULAR PARA LOS SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN

III.3.1. Normativa urbanística aplicable.

La Normativa urbanística a aplicar en los suelos que resulten del desarrollo de la Modificación que nos ocupa, salvo en los suelos destinados a construcción de vivienda protegida, será la actualmente vigente en las NN.SS. de Huetor Santillán, en lo referente a ordenanzas de la edificación y a ordenanzas de la urbanización.

De esta forma, se adjunta la normativa de las vigentes NN.SS. de Huetor Santillán en lo referente a:

4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. ORDENACIÓN EN ZONAS

4.1. Ordenaciones de carácter residencial.

4.1.2. Agrupación de viviendas unifamiliares.

4.4. Ordenaciones de equipamiento comunitario.

4.5. Ordenaciones de espacios libres.

Así mismo, se determina el cálculo del aprovechamiento en las Unidades de Ejecución previstas así como los aspectos referentes a su desarrollo, plazos..., adjuntando las fichas resumen de dichas UE, según se indicó en la Memoria Justificativa de esta Modificación; y de la ordenanza específica para los suelos destinados a vivienda protegida.

«4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. ORDENACIÓN EN ZONAS

4.1. ORDENACIONES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.

4.1.2. Agrupación de viviendas unifamiliares.

4.1.2.a) Definición y ámbito de aplicación.

Se define como agrupación de viviendas unifamiliares aquella ordenación volumétrica compuesta por viviendas unifamiliares en cualquiera de sus tipologías: aisladas, adosadas, en línea, etc.

Las NNSS distinguen entre agrupación de viviendas unifamiliares extensiva e intensiva en función de la edificabilidad asignada y otras condiciones urbanísticas establecidas para cada caso.

El ámbito de aplicación para este tipo de ordenación en cada una de sus categorías se extiende a las zonas definidas por las NNSS.

Aquellas zonas que estuviesen total o parcialmente consolidadas por edificaciones que no se ajusten a esta tipología no quedarán descalificadas, tendiéndose a corregir esta situación mediante las futuras actuaciones.

4.1.2.b) Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso de vivienda unifamiliar deberá ser el predominante, aunque pueden existir otros usos, siempre de acuerdo con lo establecido en la Normativa de compatibilidad de usos y manteniendo las condiciones urbanísticas que se establecen para este tipo de ordenación en las presentes normas.

Edificabilidad: será la que se recoge a continuación: Agrupación intensiva de vivienda unifamiliar: 0.6 m²/m². Agrupación extensiva de vivienda unifamiliar: 0,4 m²/m².

4.1.2.c) Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por las NNSS en el plano correspondiente.

4.1.2.d) Retranqueos y separaciones a linderos.

En las agrupaciones extensivas la separación mínima a cualquier lindero será de 3 metros lineales desde cualquier punto de la fachada, salvo en los casos particulares que se recogen a continuación.

Se pueden edificar viviendas adosadas (adosadas a un solo lindero) siempre que exista compromiso de ambos propietarios mediante acta notarial, formando las edificaciones una sola unidad formal.

En situaciones consolidadas, con medianerías existentes no será necesario el compromiso notarial para adosarse, si bien será obligatorio el tratamiento completo de la medianería por parte del que se adose.

En las agrupaciones intensivas no se fijan retranqueos sino que estos serán consecuencia de la aplicación de las condiciones de ocupación.

En aquellos casos de suelo urbano consolidado en los que se proceda por sustitución de los edificios existentes, las nuevas edificaciones podrán repetir fielmente la edificación a la que sustituyen en cuanto a retranqueos, ocupación, etc.

4.1.2.e) Parcela mínima.

En agrupaciones extensivas la parcela mínima será de 400 m².

En agrupaciones intensivas la parcela mínima será de 200 m² y un frente mínimo de 8 metros lineales.

En el suelo urbano consolidado se considerarán parcelas mínimas las parcelas existentes aunque no cumplan las condiciones presentes.

4.1.2.f) Ocupación en planta.

En agrupaciones extensivas la ocupación máxima en planta será del 30% de la superficie de la parcela.

En agrupaciones intensivas la ocupación máxima en planta será del 80% de la superficie de la parcela.

Cuando se proceda por sustitución en el suelo urbano consolidado la ocupación en planta podrá ser siempre igual a la del edificio principal sustituido (excluidos anejos y cobertizos).

4.1.2.g) Altura de la edificación.

Con carácter general se ha fijado un límite de dos plantas de altura, altura que no podrá superarse salvo en los supuestos contemplados en las NNSS. En cualquier caso cuando se permita una altura superior a la establecida con carácter general, nunca supondrá un aumento del aprovechamiento asignado.

4.1.2.h) Patios.

Cuando existen patios interiores de parcela, estos deberán cumplir las condiciones que con carácter general se determinan en estas ordenanzas; si estos patios interiores estuviesen rodeados por la propia edificación no tendrían que cumplir las determinaciones anteriores de patios de parcela, sino las de patios cerrados.

En agrupaciones intensivas podrán unirse los patios interiores de parcela constituyéndose en patio de manzana de propiedad mancomunada, siempre que cumpla las condiciones que con carácter general se establecen para los mismos.

4.1.2.i) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar dentro de la propia parcela con una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² edificados.

En el caso de agrupaciones intensivas, cuando se trate de actuaciones sobre una manzana completa, se permitirán aparcamientos comunes a todas las viviendas, situados en el subsuelo de las zonas comunes, siempre que cumplan con las condiciones establecidas con carácter general para los patios de manzana.

4.1.2.j) Condiciones higiénicas y estéticas.

Las edificaciones de nueva planta y las obras de mejora que se acometan se adecuarán en sus características volumétricas y de composición tradicionales en el municipio.

Se prohíben expresamente los tendidos de cemento bruñido ó materiales cuya función no sea la vista y se coloquen como vistos. Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento y todos aquellos elementos que no guarden una relación formal con el resto de la edificación.

4.4. ORDENACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

4.4.1. Definición y tipos. **Ámbito de aplicación.** Definición: Ordenaciones de carácter comunitario son aquellas que se corresponden con actividades relacionadas con la dotación de servicios de interés público y social (excepto infraestructuras) necesarias para satisfacer las necesidades colectivas de la población, con independencia de su titularidad {pública, privada o colectiva}.

Se definen los siguientes tipos:

- Centro cívico-social.
- Centro cultural y docente.
- Centro sanitario.
- Centro deportivo.
- Centro comercial. Administrativo.
- Centro religioso.
- Centro asistencial.

El ámbito de aplicación para cada uno de los tipos de equipamiento comunitario se corresponde con las zonas señaladas en los planos de propuesta ya aquellas otras que mediante Planes parciales en suelo urbanizable quedaran definidas cómo tales si esos planes así lo establecieran.

4.4.2. Condiciones de aprovechamiento.

Usos: El uso característico para cada uno de los tipos de equipamiento comunitario deberá ser al menos el 80% del total.

Las edificabilidades, para cada uno de los tipos serán las siguientes:

	Edificabilidad (m ² /m ²)
Centro cívico-social	1.5
Centro cultural y escolar	1.5
Centro sanitario	2.0
Centro deportivo	1.0
Centro comercial-administrativo	2.0
Centro religioso	1.0
Centro asistencial	1.0

En el caso de que la instalación comunitaria tenga unas características tipológicas, constructivas, etc. motivadas por el uso a que esté destinada, que haga necesario alturas de piso superiores a 5 m incluido forjado, la edificabilidad se medirá calculando el volumen total de la edificación con estas características y dividiendo por 5 m, en el resto del edificio la edificabilidad se medirá sobre los metros cuadrados realmente construidos.

4.4.3. Condiciones de la edificación.

Las ordenaciones de equipo comunitario dentro de una manzana o de una zona de carácter residencial, deberán cumplir las condiciones particulares de la edificación correspondientes al tipo de ordenación residencial del que se trate.

Si las ordenaciones se extienden a la totalidad o a la mayor parte de una manzana deberán cumplir las condiciones particulares que se expresan a continuación o las que existan con carácter general sin perjuicio de que siempre que por las características de la instalación sea posible, ésta se podrá asimilar al tipo de ordenación residencial predominante en el entorno.

Si la instalación de equipo comunitario por necesidades de cualquier índole no puede ajustarse a las condiciones establecidas con carácter general o particular para el tipo de ordenación correspondiente, podrá proponer la modificación de dichas condiciones mediante la redacción de un Estudio de Detalle, en el que se deberá justificar detalladamente la necesidad de tal alteración, incluso mediante estudios de impacto medio ambientales.

4.4.3.a) Alineaciones y rasantes.

Son las fijadas por las NNSS en el plano correspondiente y las que señalen los Estudios de Detalle en suelo urbano, y los Planes Parciales en suelo urbanizable.

4.4.3.b) Parcela mínima.

Será la fijada en la parcelación catastral existente en el momento de la aprobación de las NNSS.

La parcela sobre la que se solicite licencia de edificación puede ser el resultado de una agregación, subdivisión o reparcelación; en estos casos la parcela mínima se considerará con una superficie no menor de 90 m² y un frente de fachada mayor de 5 metros lineales.

4.4.3.c) Ocupación en planta.

La ocupación podrá ser del 80% en todas las plantas.

4.4.3.d) Aparcamientos.

Las edificaciones que se proyecten deberán contar con una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos, situados éstos dentro de la propia parcela.

4.4.3.e) Condiciones higiénicas y estéticas.

Las edificaciones de equipamiento comunitario deberán cumplir las regulaciones establecidas por la Normativa de carácter, nacional, autonómica, provincial y municipal, que les afecte, en todos sus aspectos.

4.5. ORDENACIONES DE ESPACIOS LIBRES

4.5.1. Definición y ámbito de aplicación.

Son las ordenaciones de parques, jardines, plazas y todas aquellas dedicadas a las actividades de ocio al aire libre y de carácter público.

Las instalaciones destinadas a este uso deberán cumplir las presentes condiciones y todas aquellas establecidas por la legislación de carácter local, autonómico o nacional vigente y la que pueda promulgarse en un futuro que le sea de aplicación.

El ámbito de aplicación se corresponde con las zonas grafiadas en los planos de propuesta y las que puedan contener los planes parciales.

4.5.2. Condiciones de aprovechamiento.

Todas las instalaciones que se realicen en estas ordenaciones no deberán sobrepasar una superficie construida de 1 m² construido por cada 100 m² de suelo. Estas instalaciones servirán de apoyo a las actividades a que se hace mención en el artículo anterior y tendrán como régimen de explotación el de concesión administrativa.

4.5.3. Condiciones de la ordenación.

Los espacios libres de carácter público deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas autóctonas de forma predominante, tendentes a la creación de áreas de estancia adecuadas para su uso en cualquier estación del año. Se deberá estudiar y solucionar en cada proyecto de espacio libre el mantenimiento futuro en cuanto a los elementos vegetales, el mobiliario urbano y las instalaciones que en él se vayan a colocar, tratando de que sea lo menos costoso posible.

Expresamente se tendrá que cumplir para estos espacios el decreto 72/1992, de medidas técnicas para la supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.»

III.3.2. Cálculo de aprovechamiento medio en unidades de ejecución. Desarrollo. Plazos. Fichas resumen.

El cálculo del aprovechamiento medio de cada unidad de ejecución se realizará dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado, correspondiente a la misma, expresado en m² construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total.

Para la planificación del suelo delimitado en las unidades de ejecución, habrán de tenerse en cuenta, además de las condiciones generales ya establecidas, las específicas que se adjuntan en la ficha resumen que se acompaña.

Por otra parte, la ordenanza de referencia prevista para cada UE nos indica de forma aproximada, para el uso de vivienda libre y opcionalmente para la protegida, los parámetros urbanísticos a aplicar en las parcelas resultantes de la ordenación realizada por el Plan Parcial, entendiendo siempre el parámetro de «Aprovechamiento Medio» como de carácter lucrativo tal y como lo define la LOUA. Será por tanto, el propio Plan Parcial el que fije de forma definitiva las condiciones urbanísticas a aplicar, siguiendo estimativamente lo establecido en la Ordenanza de Referencia.

Esto último se entiende de tal forma que los parámetros referentes a parcela mínima, frente mínimo y ocupación pueden sufrir una alteración de hasta el 35% sobre lo señalado en dicha ordenanza de referencia, debiendo respetarse íntegramente los demás parámetros de la misma.

Los plazos para el desarrollo y ejecución del planeamiento se establecen en la ficha de cada unidad.

- Viviendas protegidas. Coeficientes correctores.

En cada una de las unidades de ejecución delimitadas se preverá el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, según lo determina el art. 23. Uno de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Por lo tanto, no será obligatorio el respeto al núm. de viviendas previstas en la ficha para residencial libre y/o protegido; aunque sí lo serán la edificabilidad global y el n° total de viviendas a implantar en la unidad de ejecución (densidad).

Así mismo, se establecen coeficientes correctores, al objeto de compensar a los propietarios de suelos destinados a lo especificado en el apartado anterior, según lo prevé el art. 61 LOUA. De esta forma se prevén:

- Coeficiente vivienda libre 1,00.

- Coeficiente vivienda protegida 0,70.

El plan parcial que desarrolle la ordenación detallada precisa para la ejecución de la unidad, deberá fijar y concretar, respetando las determinaciones y criterios de ésta Innovación, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias de la ordenación que establezca, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado. De esta forma, para la ubicación de la vivienda protegida se permite la tipología de vivienda unifamiliar en parcela exclusiva, para lo cual no se fija parcela mínima, permitiéndose las mismas condiciones urbanísticas que para la tipología plurifamiliar. Igualmente se permite la tipología plurifamiliar, según la ordenanza que a tal efecto se determina en esta modificación de las NN.SS. y que se traslada a este documento tras las fichas-resumen.

Será el instrumento de desarrollo el que prevea el resto de condiciones urbanísticas más favorables para su correcta implantación, así como su localización dentro del ámbito en base a procurar la menor distorsión volumétrica con los edificios del entorno.

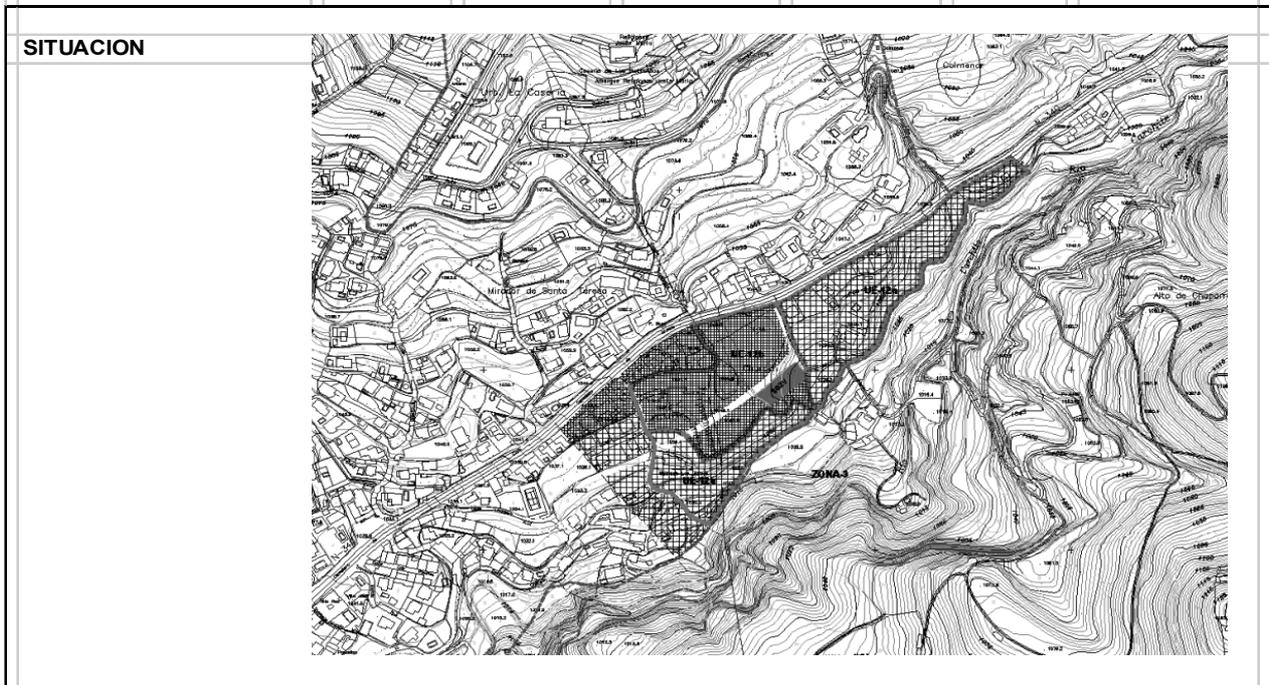
A continuación se adjuntan las fichas resumen de cada unidad de ejecución, señalando y concretando lo anterior.

NUCLEO URBANO: HUETOR SANTILLAN		UE-12a	
OBJETIVOS: Dotación de infraestructura y viario. Consolidación.	SUPERFICIE BRUTA:	27.187 m ²	
	USO CARACTERISTICO:	residencial	
Observaciones/Condiciones: Antigua UA-12 sustrayéndole la superficie de 4.579 m ² , según se ha justificado en el apdo. II.3.3.- (viario actual 130 m ²)	COEF. EDIFICABILIDAD:	0'3296 m ² /m ²	
	COEF. APROV. MEDIO:	0'30 ua/m ²	
	DENSIDAD:	40 vv/ha	
	ORDENANZA REF:	A.VIV.UNIF.EXT.	
	TIPO UE:		

PROGRAMA DE USOS	% s/edif.	Techo edif. m ²	Coef. Pond.	Aprov.UA	Nº max. Viv.
residencial libre	70	6.273	1'00	6.273	76
residencial protegido	30	2.688	0'70	1.882	32
TOTAL	100	8.961		8.155	108

CESIONES Y DOTACIONES	m ² Suelo	estandar LOUA	%s/sup bruta	Localización
Viario / espacios libres	según PP		según PP	según PP
Parques y jardines	2.719	10% s/ sup.butá	10'00	según PP
Dotaciones y equipamiento	1075	12(m ² suelo/100 m ² techo)	3'95	según PP
Aparcamientos	45 plazas	0'50 (plazas/100 m ² techo)	según PP	según PP

DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION			
Figura de planeamiento	plan parcial (PP)	Plazo de ejecución	4 años
Sistema de actuación	compensación	Iniciativa	privada

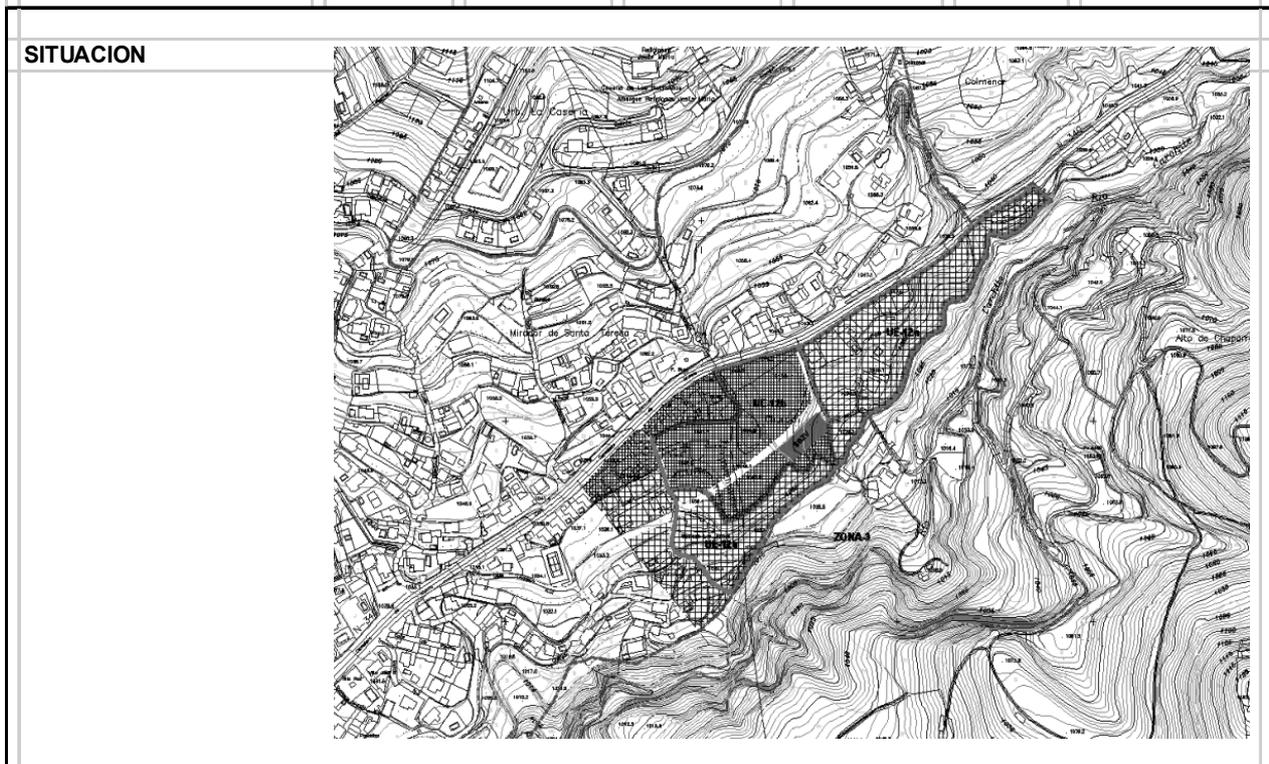


NUCLEO URBANO: HUETOR SANTILLAN		UE-12b	
OBJETIVOS: Ordenación integrada, manteniendo viario estructurante con otras áreas urbanas.	SUPERFICIE BRUTA:	16.579 m ²	
	USO CARACTERISTICO:	residencial	
	COEF. EDIFICABILIDAD:	0'4396 m ² /m ²	
	COEF. APROV. MEDIO:	0'40 ua/m ²	
Observaciones/Condiciones: Localización del sistema general de zonas verdes junto al viario estructurante, respetando el estándar del art. 10.1.A(c.1, que suponen 1.185 m ² (plano O.2 de la Innovación)	DENSIDAD:	60 viv/ha	
	ORDENANZA REF:	A. V.IV. UNIF. INT.	
	TIPO UE.:		

PROGRAMA DE USOS	% s/ edif.	Techo edif. m ²	Coef. Pond.	Aprov.UA	Nº max. Viv.
Residencial libre	70	5.102	1,00	5.102	66
Residencial protegido	30	2.186	0,70	1.530	33
TOTAL	100	7.288		6.632	99

CESIONES Y DOTACIONES	m ² Suelo	estandar LOUA	%s/sup bruta	Localización
Viario / espacios libres	según PP		según PP	obligatoria/según PP
Parques y jardines	1.658	10% s/ sup. bruta	10'00	según PP
Dotaciones y equipamiento	875	12 (m ² suelo/100 m ² techo)	4'80	según PP
Aparcamientos	37 plazas	0'50 (plazas/100 m ² techo)	según PP	según PP

DESARROLLO / GESTION / PROGRAMACION			
Figura de planeamiento	plan parcial (PP)	Plazo de ejecución	2 años
Sistema de actuación	compensación	Iniciativa	privada



ORDENANZA PLURIFAMILIAR PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA:
«BLOQUE EXENTO»

Uso:

- Residencial protegido (en exclusiva). Se permitirán usos terciarios en planta baja.

Tipología:

- Edificio aislado en la parcela (de carácter plurifamiliar o unifamiliar), con las excepciones aquí previstas en caso de implantarse usos terciarios en planta baja.

Parcela mínima:

- Plurifamiliar: 300 m². Frente mínimo: 15 m.
- Unifamiliar: a fijar por plan parcial.

Altura:

- 2 plantas más ático. La dimensión métrica será de 7,50 m para las plantas tipo y de 3,00 m para la planta ático.
- No se permitirán construcciones sobre la planta ático.

Ocupación:

- Función de las demás condiciones urbanísticas e higiénico-sanitarias.

Separación a linderos:

- Mínimo 4 metros a linderos de particulares y de 3 metros a viario público. Entre bloques dentro de la misma parcela, la separación mínima será de 8 metros.
- En caso de implantarse usos terciarios en planta baja, esta podrá alinearse a viales y a otras paredes medianeras que existan o se prevean.

Edificabilidad:

- Función de las demás condiciones urbanísticas.

Patios:

- Superficie mínima 9 m², respetando las condiciones del Código Técnico de la Edificación.

Vuelos:

- Cerrados: no se permiten.
- Abiertos: el máximo vuelo será de 1 m, no fijándose límite para su longitud.

Semisótanos:

- Se permiten, no computando como planta si no sobrepasan la altura de 1,50 m sobre la rasante.

Aparcamientos:

- Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda o 100 m² construidos en el interior de la parcela.

Otros:

- Se respetarán las condiciones estéticas, geotécnicas, de tratamiento de bajos, de cercados, así como los impuestos por las legislaciones concurrentes en función de sus respectivas competencias.

III.4. DETERMINACIONES DE CARÁCTER AMBIENTAL

III.4.1. Objeto.

El objeto de las presentes normas y medidas ambientales es incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas en esta Modificación como forma de protección del patrimonio ambiental, así como dar cumplimiento al condicionado del Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación de las NN.SS. para reajuste de suelo equipamental emitido por la Consejería de Medio Ambiente.

III.4.2. Generalidades.

Todas las actuaciones derivadas de este planeamiento incluidas en alguno de los Anexos de la ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán tramitar el correspondiente procedimiento de prevención ambiental, con carácter previo a su aprobación.

El Ayuntamiento elaborará un Programa de Vigilancia y Control Ambiental para el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas de esta Modificación. Si a través del mismo se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados y recogidos en este punto, lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos.

III.4.3. Medidas ambientales: Objetivos y criterios.

De forma general, el concepto de desarrollo sostenible referido a la ampliación del núcleo urbano existente, implicaría como objetivos básicos y criterios ambientales los siguientes:

- Limitar las transformaciones de ecosistemas naturales y su invasión.
- Integrar el asentamiento en el medio natural, adaptándolo y sacando provecho de las características del mismo.
- Reducir el consumo de recursos, agua y energía principalmente, y la emisión por habitante.
- Buscar sistemas especiales equilibrados desde la perspectiva de la accesibilidad, evitando la congestión.
- Evitar flujos ilimitados de desechos de origen artificial, buscando circuitos cerrados de reciclaje.
- Potenciar la participación y responsabilidad de los ciudadanos.

III.4.4. Medidas ambientales para con la actividad urbanística.

Con el objetivo de incidir en la prevención ambiental de las actuaciones previstas por esta Modificación y tal y como se prescribe en el Estudio de Impacto Ambiental de la Modificación a las NN.SS. de Huétor Santillán para reajuste de suelo equipamental, se incorporan a las mismas los siguientes aspectos y determinaciones:

- La dotación de abastecimiento de agua para consumo y de depuración de aguas residuales se suministrará por el municipio, como ampliación de la red existente.
- Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.
- El planeamiento de desarrollo contendrá la totalidad de las consideraciones ambientales establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y Normativa Urbanística de esta Modificación, incorporando las medidas previstas para evitar, reducir o compensar los efectos negativos significativos sobre el medio ambiente y el paisaje, y entre ellas:
 - Localización de los terrenos destinados a espacios libres y equipamientos en relación con las redes viarias y peatonal, con las características topográficas y los valores ambientales dignos de ser conservados; garantizando su accesibilidad e integración en la estructura urbanística del plan.
 - Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje circundante, (urbano y rural), con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista mas frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros, y del conjunto hacia los panoramas exteriores.
 - Conexión de los nuevos ámbitos previstos con la trama y el tejido urbanos del entorno inmediato, en su caso, y tratamiento del borde con el suelo no urbanizable. En particular y para todos aquellos suelos que se incorporan al proceso urbanizador en el borde urbano, se establecerá la obligación de conservar, en lo posible, el arbolado característico de los cultivos, procurando que las nuevas construcciones queden integradas formando una solución de continuidad entre el suelo consolidado y el no urbanizable.
 - Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo de los materiales y elementos de urbanización, edificación, ajardinamiento y mobiliario urbano, así como de las colocaciones permitidas o recomendadas para los mismos, todo ello tanto en razón a consideraciones perceptivas como a posibles efectos sobre otras variables ambientales.
 - La composición de las fachadas deberá integrarse formal y funcionalmente con la tipología tradicional, respetando la ordenación de huecos; balcones, textura y color de las fachadas, y respetando el tipo de cubierta usual. Las alturas de cornisas, remates, miradores y demás elementos constructivos deberán seguir las normas tradicionales de composición. Todo ello con el fin de no producir distorsiones en el paisaje urbano del núcleo tradicional.

En aquellas obras de construcción o urbanización y para las que esté prevista la plantación de vegetación como mecanismo de adecuación ambiental, se deberá establecer el correspondiente proyecto, la época, especies y cuidados necesarios para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de

manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre definitivamente establecida dicha plantación.

- La localización de líneas eléctricas y demás redes de comunicación y distribución deberán discurrir de la manera mas adecuada a la estética urbana, y preferentemente mediante canalización subterránea. El cruce de calles y espacios públicos será, en cualquier caso, subterráneo.

- Para la calidad del aire, será de aplicación lo previsto en la Orden de 3 de septiembre, que aprueba el modelo tipo de ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra los ruidos y vibraciones.