

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Resolución de 20 de diciembre de 2021, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CPOTU de 11 de noviembre de 2008, referente al Plan de Sectorización del Área NO-3 Las Marías de El Puerto de Santa María*

Expte.: TIP/2011/209239

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante Acuerdo de 11 de noviembre de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar definitivamente el Plan de Sectorización del Área NO-3 «Las Marías» de El Puerto de Santa María, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias contempladas en dicho acuerdo, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Segundo. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, con fecha de entrada de 10 de junio de 2021, presenta en esta Delegación Territorial texto refundido del instrumento de referencia para su inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la LOUA, y posterior publicación del articulado de las normas, una vez subsanadas las deficiencias señaladas en el Acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de 11 de noviembre de 2008.

Tercero. Mediante Resolución de 9 de agosto de 2021, la Delegada Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio acuerda tener por subsanadas dichas deficiencias.

Cuarto. Conforme establece el artículo 41.2 de la LOUA, con fecha 13 de agosto de 2021, y con el número de registro 8849, se procede a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Igualmente, se inscribe, con fecha 20 de octubre de 2021, en el Registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento de El Puerto de Santa María con el número de registro 2021/341/000007.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, así como el Decreto del Presidente 2/2019, de

00252775

21 de enero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 4.k) del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Segundo. El artículo 41.1. de la LOUA establece 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.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

#### D I S P O N G O

Primero. Publicar en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el Acuerdo de 11 de noviembre de 2008 de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente el Plan de Sectorización del Área NO-3 «Las Marías» de El Puerto de Santa María, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, como Anexo I de la presente resolución.

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico 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 LOUA.

Cádiz, 20 de diciembre de 2021.- La Delegada y Vicepresidenta 3.<sup>a</sup> de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Mercedes Colombo Roquette.

#### ANEXO I

##### «ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ DE 11 DE NOVIEMBRE DE 2008

Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Área NO-3 “Las Marías”, de El Puerto de Santa María, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 15 de mayo de 2008; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial, en Cádiz, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 10 de septiembre de 2008; y en virtud de lo dispuesto en el artículo 9.1 del Decreto del Presidente 10/2008, de 19 de abril, de las Vicepresidencias y sobre reestructuración de Consejerías, y de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, aplicable conforme a

00252775

lo establecido por la disposición adicional primera del Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio (BOJA 97, de 16 de mayo), la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del Área NO-3 "Las Marías", de El Puerto de Santa María, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado en sesión plenaria celebrada el día 15 de mayo de 2008, a reserva de la simple subsanación de deficiencias; de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se relacionan a continuación:

- Respecto a las Ordenanzas Reguladoras del uso comercial, y dado que en el sector se permite la construcción de edificios comerciales de uso exclusivo e incluso de grandes superficies comerciales, los cuales suelen presentar alturas distintas a las habitualmente establecidas para el uso residencial, la altura máxima de estas edificaciones deberá quedar regulada no solo en unidades de plantas, que en este caso se fija B+1, sino también en unidades métricas.

- La superficie destinada a Sistema Local de Espacios Libres es superior al mínimo establecido en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. No obstante, deberá identificarse una reserva de Sistema General de Espacios Libres en la proporción de 5m<sup>2</sup> por habitante nuevo previsto en el sector, a fin de mantener la proporción entre Sistemas Generales y número de habitantes alcanzada por el Plan General.

- Se deberá reflejar en la normativa del documento que:

1. De acuerdo con lo previsto por el artículo 17.7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta.

2. De acuerdo con la disposición adicional decimotercera del texto integrado del Decreto 149/2003, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, al menos el 25% de las viviendas de cada promoción, localizadas en los suelos con destino a viviendas protegidas, donde se localiza la reserva que a tal fin se establece en el artículo 10 de la LOUA, se acogerá a alguno de los programas dirigidos a adquirentes cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREN.

3. El plazo máximo entre la Calificación Provisional de las viviendas protegidas y la solicitud de Calificación Definitiva no podrá ser superior a treinta meses.

4. Procederá la Expropiación forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de no cumplir con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas protegidas, sobre los terrenos reservados para tal fin en el sector. Dicha expropiación podrá llevarse a cabo tanto por el Ayuntamiento, como por la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en la Disposición Adicional Sexta de la LOUA.

- Conforme a lo indicado en el informe emitido por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte con fecha 12 de julio de 2007, y dado que dentro del sector existen parcelas donde se permite la instalación de una gran superficie comercial se deberá incluir en el documento que "el promotor que pretenda instalar un gran centro comercial en un municipio deberá cumplir con los requisitos que para ello se recogen en el Título IV de la Ley 1/1996, del comercio Interior de Andalucía".

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento de El Puerto de Santa María y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes

y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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 la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.»

## ANEXO II

### «TÍTULO II. ORDENANZAS REGULADORAS

#### CAPÍTULO 1. GENERALIDADES

##### Artículo 1.1. Naturaleza Jurídica.

El presente Plan de Sectorización constituye el instrumento de Ordenación del territorio denominado Suelo Urbanizable No Sectorizado NO-3 (antiguo suelo urbanizable no programado), en el Plan General de Ordenación Urbana del Puerto de Santa María cuyo ámbito se recoge en los planos de Régimen del Suelo y Gestión, y en la ficha de planeamiento PAU NO-3 correspondiente.

La formulación del Plan de Sectorización Ordenado se fundamenta en el artículo 12.1. de la LOUA, en donde se establece que los planes de sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por estos.

##### Artículo 1.2. Objetivos.

El objetivo del presente Plan de Sectorización es el desarrollo de las determinaciones del PGOU en lo referente al Sector NO-3 cuyo fin ha quedado referenciado en el Capítulo 3 del Título I.

Las presentes ordenanzas determinan el sistema regulador y régimen urbanístico del Sector, pormenorizando las condiciones de uso, edificación y urbanización del suelo, en desarrollo de las condiciones generales establecidas en los títulos respectivos del PGOU:

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

##### Artículo 1.3. Legislación aplicable.

Son de obligatorio cumplimiento en los aspectos no concretados en las presentes Ordenanzas Reguladoras las que con carácter de exigencias mínimas están contenidas en la Legislación, y Normativas vigentes así como en el PGOU de El Puerto de Santa María.

En lo referente a los derechos y obligaciones de propiedad, servidumbre de luces, vistas y medianerías, se estará a lo preceptuado al respecto por el Código Civil Español.

En cuanto al uso y disfrute de servicios proporcionados o administrados por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María, se deberán cumplir los Reglamentos y Normas Municipales que serán de aplicación en la tramitación de los permisos y licencias a que haya lugar.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, así como el Real Decreto 5/1996, de 7 de junio, de Medidas Liberalizadoras en materia de suelo con

su corrección de 18 junio de 1996; la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones y el Plan General de Ordenación Urbana son de aplicación tanto en los apartados de las presentes ordenanzas que se remiten concretamente a ellas, como en los aspectos generales que no se desarrollan específicamente en este Plan de Sectorización.

Real Decreto 2159/78 Reglamento de Planeamiento.

Real Decreto 3288/78 Reglamento de Gestión Urbanística.

Real Decreto 2187/78 Reglamento de Disciplina Urbanística.

Todos ellos en aplicación de la disposición transitoria novena de la LOUA.

Artículo 1.4. Terminología de conceptos.

Los conceptos que se emplean en estas ordenanzas tienen el significado que taxativamente se expresa en las definiciones que contiene cada uno de los capítulos que componen este documento.

Artículo 1.5. Ámbito territorial.

El presente Plan de Sectorización tiene como ámbito de aplicación la totalidad del área delimitada e identificada como NO-3 en el PGOU, desarrollada en toda la documentación gráfica del Plan y acotada en el plano correspondiente.

Artículo 1.6. Vigencia.

El Plan de Sectorización entrará en vigor con la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de sus ordenanzas de acuerdo con lo establecido en la legislación de régimen local. Su vigencia será indefinida, de acuerdo con el artículo 35.1. de la LOUA y 154.1 del Reglamento de Planeamiento sin perjuicio de lo normado en el artículo 35.2. y 36 de la LOUA para suspensiones de vigencia o innovaciones acordadas en la forma reglamentaria.

Artículo 1.7. Innovación.

La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación según artículo 36 de la LOUA.

Se entiende por revisión del Plan de Sectorización la alteración integral de la ordenación establecida por el mismo, de acuerdo con artículo 37 de la LOUA.

Se entiende por modificación toda alteración de la ordenación que no quede contemplada en el concepto de revisión.

Toda revisión y modificación se ajustará a lo previsto en los artículos 36, 37 y 38 de la LOUA.

Artículo 1.8. Contenido.

El contenido del Plan de Sectorización se adapta a las determinaciones del PGOU, a las definidas en el artículo 12 de la LOUA y a las definidas en el 43 y siguientes del Reglamento de Planeamiento.

El Plan de Sectorización está compuesto por los siguientes documentos:

TÍTULO I. Memoria Justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.

TÍTULO II. Ordenanzas Reguladoras.

TÍTULO III. Estudio Económico-Financiero.

TÍTULO IV. Plan de Etapas.

TÍTULO V. Documentación Complementaria.

TÍTULO VI. Planos.

En estas Ordenanzas Reguladoras se desarrollan las condiciones de usos, urbanización, parcelación y edificación de los terrenos incluidos en el ámbito de Plan de Sectorización.

Se contemplan los siguientes apartados:

1. Generalidades.
2. Desarrollo y ejecución del plan.
3. Normas generales de los usos.
4. Normas generales de edificación.
5. Normas de urbanización.
6. Condiciones particulares de cada zona.
7. Anexos.

La terminología de conceptos está contenida en cada uno de los apartados en los que se utilizan dichos conceptos con lo que se consigue mayor claridad en la exposición, siguiendo el criterio del propio PGOU.

#### Artículo 1.9. Grado de vinculación.

Todos los documentos relacionados en el artículo 1.8. serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señala para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de Ordenación que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas de los documentos informativos, se considerará que prevalecen sobre éstas. En todo caso se entenderá, el Plan de Sectorización como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Las determinaciones del Plan de Sectorización se interpretarán 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 el espíritu y la finalidad del Plan General, al cual desarrolla, así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferentes escalas, se estará a lo que indiquen los de menor escala; si fuesen contradicciones entre mediciones sobre planos y sobre la realidad, prevalecerá esta última; si se diesen entre superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta, siempre que no se superasen las condiciones establecidas en el planeamiento de rango superior.

#### Artículo 1.10. Obligatoriedad.

El Plan de Sectorización vincula por igual a todos los sujetos públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensas, que no sean las recogidas expresamente en el apartado c. del artículo 34 de la LOUA.

#### Artículo 1.11. Ejecutoriedad.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 34 de la LOUA, la aprobación del Plan Sectorización, o en su caso, la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento, producirá la ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

## CAPÍTULO 2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

### Artículo 2.1. Estudios de Detalle.

#### - Preámbulo.

El instrumento básico de ordenación del Sector NO-3 es el Plan de Sectorización del que estas ordenanzas forman parte. El Plan de Sectorización ordenado es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema del planeamiento en el suelo urbanizable, salvo la redacción eventual de Estudios de Detalle.

El Plan de Sectorización que ordena desarrollada de forma integral el ámbito territorial correspondiente al Sector delimitado por el Plan General determinando y detallando la ordenación previamente establecida, de modo que sea posible el correspondiente proyecto de urbanización, así como los de edificación pertinentes.

Para completar o en su caso adaptar las determinaciones establecidas por el Plan Parcial, la legislación urbanística prevé la formulación de Estudios de Detalle.

1. Finalidad.

Podrán redactarse, cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con alguno o algunos de los siguientes objetivos, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbana, Parciales de Ordenación ó Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas así como la determinaciones de ordenación referida a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento. En ningún caso podrán:

- Modificar el uso urbanístico, fuera de los límites del apartado anterior.
- Incrementar el aprovechamiento urbanístico.
- Suprimir o reducir suelo dotacional, por disposición inadecuada de su superficie.
- Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

De acuerdo con lo normado en el artículo 36.1. de la LOUA este Plan de Sectorización faculta expresamente la innovación a través de Estudio de Detalle para el establecimiento de viarios interiores públicos en las manzanas de viviendas colectivas.

Respecto al contenido y documentación que deberán incluir los Estudios de Detalle, se estará a lo que reglamentariamente se precise (artículo 19.3.) y transitoriamente será de aplicación lo dispuesto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, Real Decreto 2159/1978, de acuerdo con la disposición transitoria novena de la LOUA.

Artículo 2.2. Parcelaciones.

Disposiciones de carácter general:

Se entiende por parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares (artículo 66.1. a LOUA).

No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en el ámbito del sector mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan de Sectorización. Se exceptúan las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Cualquier acto de parcelación urbanística precisará su licencia urbanística, o en su caso, declaración de su innecesariedad.

La licencia de parcelación urbanística se entenderá concedida con el acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación que ha de redactarse al efecto.

- Agrupamiento de parcelas.

Se permiten agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones una vez aprobado el proyecto de reparcelación.

- Segregación mínima.

Se podrá dividir las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación o de alguna agrupación previa o simultánea para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

a) Las parcelas resultantes serán iguales o superiores a la parcela mínima definida en las ordenanzas particulares de la zona donde esté ubicada.

b) Cada una de las nuevas parcelas cumplirá con los parámetros reguladores de la ordenación contenidos en el Plan de Sectorización, ajustados a la nueva realidad superficial del suelo neto.

Las parcelas netas resultantes del Proyecto de Reparcelación podrán ser objeto de subsiguientes parcelaciones, estableciendo en su caso viales en su interior que interconecten con el viario establecido en el Plan de Sectorización, previa redacción de estudio de detalle.

#### Artículo 2.3. Sistema de Actuación.

El sistema de Actuación determinado por el PGOU para la ejecución del Sector NO3 es la compensación. Dicha ejecución se llevará a cabo conforme a lo normado a tal efecto en la sección cuarta de la LOUA: el sistema de compensación, correspondiente a los artículos 129 a 138.

#### Artículo 2.4. Aprovechamiento urbanístico.

De acuerdo con los artículos 59, 60 y 61 de la LOUA y las determinaciones propias del PGOU, el Sector NO-3 conforma un área de reparto independiente y según los cálculos contenidos en el apartado 5.6 del Título I el aprovechamiento objetivo del sector se eleva a 65.733,58 UA que referida a los 145.730,55 m<sup>2</sup> del Sector y a los 8.141,36 m<sup>2</sup> de suelo de sistemas generales colindantes aporta un aprovechamiento medio de 0,427197 UA/m<sup>2</sup>s. Los excesos de aprovechamiento derivados del paso del porcentaje del 50% al 30% de la edificabilidad residencial se aplican en la compensación de suelos de sistemas generales calculados para el mismo aprovechamiento tipo arrojando una superficie de 18.350,16 m<sup>2</sup>s.

	a Superficie m <sup>2</sup> s	b Aprov.medio UA/m <sup>2</sup> s	0,9 x a x b Aprov.subj. UA		% Aprov. subj. UA
Propietarios del Sector	145.730,55	0,427197	56.024,84		76,1552
Propietarios Sistem. Generales Colindantes	8.141,36		3.129,88		4,2545
Propietarios Sistem. Generales Exteriores	18.352,01		7.055,22		9,5903
Ayuntamiento			7.356,66	6.224,98 347,76 783,92	10
TOTALES			73.566,65		100

(14-10-07) De acuerdo con el artículo 51.1.e) de la LOUA y dentro de los deberes del contenido urbanístico legal del derecho de la propiedad está ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas.

De igual modo según el artículo 49 de la LOUA, el uso urbanístico del subsuelo queda acomodado a las previsiones del PGOU, en cuanto que la implantación de instalaciones y servicios públicos quedan definidos por los suelos de titularidad pública, por lo que el aprovechamiento atribuido al subsuelo de los terrenos lucrativos corresponde a los que ostenten a través del proyecto de reparcelación correspondiente la titularidad de los mismos.

#### Artículo 2.5. Instrumentos de Ejecución.

Para llevar a la práctica la realización material de las determinaciones del Plan de Sectorización, se redactará un Proyecto de Urbanización, único y común a todo el ámbito, como consecuencia de las características del mismo.

El Proyecto de Urbanización constituirá el instrumento para el desarrollo de todas las determinaciones del Plan en cuanto a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y otras

análogas. Así mismo, en él se deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos al autor del proyecto.

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan de Sectorización pudiendo, no obstante, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras, de acuerdo con el artículo 98 y 99 de la LOUA y CAP VII del Reglamento de Planeamiento.

Puntualmente, el Proyecto de Urbanización se extenderá fuera del ámbito del Plan de Sectorización para resolver el enlace de los servicios urbanísticos del sector con los generales del territorio, en particular, abastecimiento, saneamiento y red eléctrica.

#### Artículo 2.6. Ejecución material y recepción.

El Promotor del Plan de Sectorización es Inmobiliaria Amurga S.L. como propietario del 66,584% de los terrenos, y junto con Jale Construcciones S.A., Lecumar S.A. y Asered 2010 S.L. que suman el 75,852%.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, serán competencia de la Junta de Compensación que en su caso se constituya si es que procediese, o de todos los propietarios cuando estén dispuestos, a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución y no existiera la figura del agente urbanizador (Artículo 138 de la LOUA), hasta su recepción por el Excmo. Ayuntamiento de El Puerto de Santa María que se producirá con la firma del acta de recepción provisional de las obras de urbanización, de acuerdo con artículo 153 y 154 de la LOUA.

### CAPÍTULO 3. NORMAS GENERALES DE LOS USOS

#### Sección 1. Clases y tipos de usos

##### Artículo 3.1. Definición.

Son normas generales de los usos, aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares para los que cada uno tenga dispuesto en el planeamiento que lo desarrolle.

##### Artículo 3.2. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el ámbito del Plan de Sectorización.

##### Artículo 3.3. Uso característico.

Es el uso común o predominante en una zona incluida en el área de reparto.

##### Artículo 3.4. Uso global, uso pormenorizado.

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

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

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

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

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

El uso pormenorizado puede ser:

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

b) Permitidos: Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna característica que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

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

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

#### Artículo 3.5. Usos prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollan (plan de Sectorización), por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

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

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

c) Los así conceptuados en las disposiciones generales vigentes.

d) Los no especificados directamente para cada zona.

#### Artículo 3.6. Uso público y uso privado.

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

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

#### Artículo 3.7. Cuadro de usos y tipologías.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización son los relacionados en el siguiente cuadro de tipos de usos.

2. Los usos globales admiten como uso dominante cualquiera de los usos pormenorizados incluidos en su epígrafe y como usos compatibles el resto de los usos pormenorizados en las condiciones establecidas por el planeamiento.

3. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el cuadro de tipos de usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

4. Las condiciones particulares de zona pueden permitir otros usos compatibles. Para su definición y condiciones si no se exponen en estas ordenanzas se estará a lo que establece el título IV del PGOU, "Normas Generales de usos".

## Sección 2. Condiciones comunes de todos los usos

## Artículo 3.8. Condiciones de los usos.

1. Las condiciones de los usos que se establecen en este Título serán de aplicación en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

2. Además de las condiciones generales que se señalan para cada uso, deberán cumplir, si procede, las generales de la edificación y de su entorno y cuantas se deriven en la regulación que corresponda a la zona en que se encuentre.

3. En todo caso deberán cumplir la normativa estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación.

## CUADRO DE TIPOS DE USOS

USOS GLOBALES	USOS PORMENORIZADOS		
Residencial	Vivienda unifamiliar Vivienda plurifamiliar		
USOS COMPATIBLES	USOS PORMENORIZADOS		
Industrial	Talleres artesanales y pequeña industrial Talleres de mantenimiento del automóvil		
Centros y servicios terciarios	Centros terciarios	Hospedaje Espectáculos y salas de reunión Comercio Oficinas Gasolineras	Local comercial Agrupación comercial Grandes superficies
	Servicios terciarios	Aparcamiento-garaje	Aparcamiento Garaje Aparcamientos y garaje públicos

USOS COMPLEMENTARIOS	USOS PORMENORIZADOS		
Dotacional y servicios públicos	Dotaciones	Deportivo Educativo Servicios de interés público y social (SIPS)	Preescolar E.G.B. B.U.P. F.P. Sanitario Social/Asistencial Cultural Administrat. público Comercial público Recreativo
Espacios Libres	Jardines y plazas, V1 Parques urbanos, V2		
Trans. e infraestructuras urbanas básicas	Viario Infraestructuras urbanas básicas		

## Sección 3. Regulación de los distintos usos

## Artículo 3.9. Uso residencial.

## Artículo 3.9.1. Definición y clases.

1. Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

2. Este uso global comprende solo los siguientes usos pormenorizados:

a) Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo.

b) Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas con accesos y elementos comunes.

**Artículo 3.9.2. Aplicación.**

Para todo aquello relativo a las normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares para la zona en que se desarrolla, se estará a lo contenido en el Título IV del PGOU en su capítulo 3º. Uso Residencial.

**Artículo 3.9.3. Uso residencial en suelos de cesión y en suelos con destino a viviendas protegidas.**

1. De acuerdo con lo previsto en el artículo 17.7 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, el cincuenta por ciento de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto a favor del Ayuntamiento, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta.

2. De acuerdo con la disposición adicional decimotercera del texto integrado del Decreto 149/2003 por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007, al menos el 25% de las viviendas de cada promoción, localizadas en los suelos con destino a viviendas protegidas, donde se localiza la reserva que a tal fin se establece en el artículo 10 de la LOUA, se acogerá a alguno de los programas dirigidos a adquirentes cuyos ingresos no superen 2,5 veces el IPREN.

3. El plazo máximo entre la Calificación Provisional de las viviendas protegidas y la solicitud de Calificación Definitiva no podrá ser superior a treinta meses.

4. Procederá la Expropiación Forzosa, por incumplimiento de la función social de la propiedad, en el supuesto de no cumplir con los plazos previstos para inicio o terminación de las viviendas protegidas, sobre los terrenos reservados para tal fin en el Sector. Dicha expropiación podrá llevarse a cabo tanto por el Ayuntamiento, como por la Administración de la Junta de Andalucía, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional sexta de la LOUA.

**Artículo 3.10. Uso Industrial.****Artículo 3.10.1. Definición y clases.**

El uso industrial en el ámbito de este Plan queda reducido a los usos pormenorizados que se definen a continuación:

a) 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. Corresponden a este apartado todas las actividades incluidas en el epígrafe sesenta y siete (67) de la CNAE. y las funciones a que se refiere la definición en actividades incluidas en el epígrafe novecientos setenta y uno (971) y las que cumplieren funciones similares.

b) Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios. Corresponden a este apartado las funciones o actividades adecuadas a la definición incluidas en los epígrafes novecientos sesenta y seis (966) y novecientos setenta y uno (971), y las que asimismo lo sean por razón de su escala de producción y forma de trabajo, incluidas en los epígrafes tres (3) y cuatro (4) de la CNAE y las que cumplieren funciones similares.

**Artículo 3.10.2. Aplicación.**

a) Las condiciones que se señalan para los usos anteriormente expuestos serán de aplicación como usos compatibles en aquellas parcelas señaladas para agrupaciones comerciales o grandes superficies comerciales en el plano de zonificación, excluyéndose de la zona residencial, a fin de preservar el marcado carácter residencial del Sector.

00252775

b) Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de zona, se estará a lo contenido en el Título IV del PGOU en su capítulo 4.º Uso Industrial.

#### Artículo 3.11. Uso de Centros y Servicios Terciarios.

##### Artículo 3.11.1. Definición y clases.

1. El uso centro y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros... etc.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas comprendido exclusivamente en los grupos K, L, M del artículo 37 de la Ley 12/1999 del Turismo de la Junta de Andalucía.

b) Espectáculos y salas de reunión: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos de azar. Comprende los epígrafes seiscientos cincuenta y dos (652), novecientos sesenta y tres (963), y novecientos sesenta y cinco (965) de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

c) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

Comprende el comercio al por menor del epígrafe sesenta y cuatro (64) de la CNAE, excepto el apartado seiscientos cuarenta y seis (646) los restantes, bares y cafeterías incluidas en el epígrafe sesenta y cinco (65), a excepción del apartado seiscientos cincuenta y dos (652) y los servicios personales del epígrafe noventa y siete (97) y cuantas actividades cumplieran funciones similares.

A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

a) Local comercial: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en los no alimentarios.

b) Agrupación comercial: Cuando en su mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales, con acceso e instalaciones comunes en forma de galerías, centros y complejos comerciales.

c) Grandes superficies comerciales: Cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en el comercio alimentario y a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados en el no alimentario.

Según el carácter de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento de su superficie de venta o supere los (1.100) metros cuadrados de tráfico, sí se integra en un establecimiento de la categoría c).

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio no alimentario.

d) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, a las empresas o a los particulares. Se incluyen

00252775

en esta categoría actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza enfocadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción y servicios) que consuman un espacio propio o independiente. Asimismo se incluyen servicios de información, y comunicaciones, agencias, noticias o de información turística. Sedes de participación política o sindical. Organizaciones, asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos. Despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior. Comprende por tanto las oficinas propiamente dicha en que ésta es la función principal. Englobadas en los epígrafes de la CNAE ochenta y uno (81), ochenta y dos (82), ochenta y seis (86), novecientos cuarenta y tres (943), novecientos cincuenta y dos (952), novecientos cincuenta y tres (953), novecientos cuarenta y cuatro (944), novecientos cincuenta y cuatro (954), novecientos cincuenta y nueve (959), y novecientos noventa (990) y las de novecientos sesenta y seis (966) no incluidas en el uso industrial, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacios propio o independiente de la actividad principal y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

f) Gasolinera: Es aquel servicio destinado a la venta de los combustibles más comunes para automóviles y otros vehículos así como a proporcionar servicios a los mismos.

g) Aparcamiento-garaje: Es el uso de aquellos espacios, edificados o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Garaje: Cuando el espacio, edificado o no, destinado a aparcamiento se encuentra en el interior de la parcela.

- Aparcamientos: Si el espacio destinado se encuentra bajo las rasantes de las zonas verdes, espacios libres o red viaria o en las áreas dispuestas a tal fin en la red viaria o en la zona de reserva de viario.

#### Artículo 3.11.2. Uso terciario comercial.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación en las parcelas asignadas para tal fin en el presente Plan de Sectorización.

Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones pertinentes de zona, se estará a lo contenido en el Título III del PGOU en su capítulo 5º. Uso de Centros y Servicios Terciarios.

#### Artículo 3.12. Uso dotacional y Servicios públicos.

##### Artículo 3.12.1. Definición y clases.

1. Es uso dotacional el que sirva para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras que habrán de ser de exclusiva titularidad pública.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones:

A) Equipamiento: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:

a) Educación: que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado. Las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, ect...) y la investigación.

b) Cultural: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y cerámica, ect...

c) Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas mediante actividades con primacía de su carácter cultural tales como teatro, cinematográfico, circo, zoológicos, espectáculos deportivos, ect....

d) Salud: que comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

e) Bienestar social: que comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

f) Deporte: Cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

g) Religiosos: Que comprende la celebración de los diferentes cultos.

B) Servicios urbanos: cuando la dotación se destina a la previsión de alguno de los siguientes servicios:

a) Mercado de abastos y centros de comercio básico: mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

b) Servicios de Administración, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

c) Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) se mantiene el estado de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios y a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.

C) Servicios infraestructurales: Cuando la dotación se destina a la previsión de servicios vinculados a las infraestructuras tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, ect...

#### Artículo 3.12.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones 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 de Sectorización.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotación, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios solo serán de aplicación en obras de nueva edificación, y cuando proceda, en las de reforma.

4. Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de zona, se estará a lo contenido en el Título IV del PGOU en su capítulo 6 Uso Dotacional y Servicios Públicos.

#### Artículo 3.12.3. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Ordenación se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos. Con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

**Artículo 3.12.4. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.**

En las parcelas calificadas para servicios de interés público y social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado salvo que el Plan especificara un uso determinado.

**Artículo 3.13. Uso Espacios Libres.****Artículo 3.13.1. Definición y Clases.**

1. El uso de espacios libres comprende la reserva de terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población: su finalidad es acondicionar, mejorar y proteger los lugares del término municipal con determinadas condiciones naturales especificadas. En razón de su destino, se caracterizan por ser espacios naturales abiertos con escasa edificación vinculada a la naturaleza del uso.

2. Comprende las siguientes clases:

a) Áreas de recreo o juego de niños: Comprende áreas de plantación y ajardinamiento reducido cuyo fin es cualificar determinadas vías procurando un acentuamiento de los factores ambientales de calidad o bien preservar áreas de equipamiento y juego de su colindancia con viarios rodados, o conexiones hacia áreas libres.

b) Jardines: Son los espacios ajardinados o forestados destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población, incidiendo de manera importante en la estructura forma, calidad y salubridad de la zona, y contando con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

**Artículo 3.13.2. Aplicación.**

1. Las condiciones que se señalan para las áreas libres serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que a tales efectos se representan en la documentación gráfica.

2. Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de la zona, se estará a lo contenido en el Título IV del PGOU, en su capítulo 7º Usos espacios Libres.

**Artículo 3.14. Uso Transporte e Infraestructura Urbanas Básicas.****Artículo 3.14.1. Definición y Usos pormenorizados.**

1. El uso transporte e infraestructuras urbanas básicas comprende los terrenos destinados a las redes y edificaciones al servicio del movimiento de personas, por sí mismas o en medios de locomoción al transporte de mercancías y a la dotación de servicios vinculados a las infraestructuras urbanas básicas tales como suministro de agua, saneamiento, redes de energía, telefonía, etc...

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) 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 automóviles (en sus diversas funciones de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc...), de bicicletas, compartiendo la calzada en los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataforma reservada, también comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma y las franjas de reserva.

b) Infraestructuras urbanas básicas. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de los servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, etc...

**Artículo 3.14.2. Aplicación.**

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.

Para todo aquello relativo a normas generales de este uso que no aparezca regulado en las condiciones particulares de zona se estará a lo contenido en el Título IV del PGOU, en su capítulo 8. Usos, Transportes e Infraestructuras Urbanas Básicas.

**CAPÍTULO 4. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN****Artículo 4.1. Naturaleza y contenido.**

1. Las normas contenidas en este Capítulo regulan las condiciones más generales y comunes a todas las zonas y subzonas a realizar en el ámbito del Sector NO-3. Su aplicación abarca a todo tipo de obras, tanto de nueva planta como en el futuro de reforma y demolición y tanto obras menores como mayores.

2. En el proyecto de edificación deben ser cumplidos todos y cada uno de los parámetros límites fijados en estas normas comunes y en las específicas en cada zona. El cumplimiento de cada uno de ellos no justifica la transgresión de otro u otros usos, y así condicionarán la edificación, los que más estrictos resulten para cada caso particular.

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

**Artículo 4.2. Licencias.**

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

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

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

**Artículo 4.3. Construcciones en parcelas.**

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

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

**Artículo 4.4. Clases de condiciones de edificación.**

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en el Título V del PGOU Normas Generales de la edificación y en los términos que resulten de los mismos, así como de las ordenanzas de zona que más adelante se definen.

2. Las condiciones de edificación contenidas en el PGOU se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan: desde el apartado a) al apartado j) inclusive. Se incorpora las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía (Decreto 72/1992).

- a) Condiciones de parcela.
- b) Condiciones de posición del edificio en la parcela.
- c) Condiciones de ocupación de la parcela por el edificio.
- d) Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

- e) Condiciones de volumen y forma de los edificios.
- f) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- g) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- h) Condiciones de seguridad de los edificios.
- i) Condiciones ambientales.
- j) Condiciones de estética.
- k) Eliminación de barreras arquitectónicas.

## CAPÍTULO 5. NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Sección 1. Disposiciones generales

#### Artículo 5.1. Aplicación.

Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todo el ámbito del sector denominado NO3 delimitado en la documentación gráfica del Plan de Sectorización.

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

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

### Sección 2. Proyectos de Urbanización.

#### Artículo 5.2. Definición.

El Proyecto de Urbanización general es un proyecto de obras que tiene por objeto la definición técnica precisa para la realización de las obras de acondicionamiento urbanístico del suelo en ejecución de lo determinado por el Plan de Sectorización NO-3.

#### Artículo 5.3. Contenido.

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

En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

a) Plano a escala mínima 1.1:1000, en el que se fijen claramente los límites del Plan que se proyecta ejecutar, la situación de las obras, los límites de los viales, los parques y jardines de uso público, las plantaciones o instalaciones que, por ser incompatibles con el Plan, hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para dotaciones y servicios públicos y las previstas para edificación privada.

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

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

#### Artículo 5.4. Documentación y tipos de obras.

1. El proyecto de urbanización comprenderá los siguientes documentos:

- a) Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Plan de ejecución de las obras detallado que no podrán ser superiores en su conjunto al plan de etapas del plan de Sectorización.
- d) Planos de proyecto y de detalle.

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

f) Mediciones.

g) Cuadro de precios descompuestos.

h) Presupuestos.

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

a) Excavaciones y movimiento de tierras.

b) Pavimentación de viario.

c) Red de riego e hidrantes.

d) Red de evacuación de aguas pluviales y residuales.

e) Red de distribución de agua.

f) Red de distribución de energía eléctrica.

g) Red de distribución de gas, si procede.

h) Canalizaciones de telecomunicaciones.

i) Jardines, Parques y acondicionamientos de espacios libres.

j) Alumbrado público.

k) Red de semáforos, señalizaciones y marcas, si procede.

l) Soluciones alternativas de recogida domiciliar de basuras.

3. El proyecto de urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad o territorio y acreditar que tiene capacidad suficiente para atenderlos.

#### Artículo 5.5. Fases.

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

1. La programación se ajuste al Plan de Etapas del Plan de Sectorización.

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

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

#### Artículo 5.6. Limitaciones urbanísticas de los contenidos.

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

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

#### Artículo 5.7. Alcance.

Para todo aquello relativo a normas generales de urbanización que no aparezca regulado en este capítulo, se estará a lo contenido en el Título VI del PGOU, Normas de Urbanización.

## CAPÍTULO 6. NORMAS BÁSICAS DE TIPOLOGÍAS RESIDENCIALES

#### Artículo 6.1. Definición y Alcance.

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

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

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

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

#### Artículo 6.2. Clasificación.

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

USO PORMENORIZADO	TIPOLOGÍAS
Residencial unifamiliar	Unifamiliar aislada
	Unifamiliar pareada
	Unifamiliar adosada
Residencial plurifamiliar	Colectiva en manzana cerrada

#### Artículo 6.3. Normas de las tipologías de vivienda unifamiliar.

##### Vivienda unifamiliar aislada.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Aislada aquella edificación constituida por una unidad de vivienda unifamiliar, separada espacialmente de alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

##### Vivienda Unifamiliar pareada.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Pareada el conjunto formado por dos unidades de vivienda unifamiliar adosadas horizontalmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de la parcela, así como de otras edificaciones en todo su perímetro.

##### Vivienda Unifamiliar adosada.

Se entiende por tipología de Vivienda Unifamiliar Adosada el conjunto formado por unidades de vivienda adosadas lateralmente y separado espacialmente de las alineaciones y linderos de parcela, así como de otras edificaciones al menos en su lado frontal.

#### Artículo 6.4. Condiciones generales a todas las tipologías de vivienda unifamiliar.

- El conjunto edificado guardará una distancia con cualquier otra construcción de al menos una vez la semisuma de las alturas.
- La altura de la edificación no podrá exceder de PB + 2.

#### Artículo 6.5. Normas de las tipologías de vivienda colectiva.

##### Vivienda colectiva en manzana cerrada.

Se entiende por tipología de Vivienda colectiva en manzana cerrada al edificio resultado de la agregación de dos o más viviendas por planta en torno a una escalera, y en los que la edificación se dispone alineada a vial y entre medianeras configurando conjuntos cerrados que refuerzan el carácter ordenador y estructurante que el Plan adjudica a la red viaria sobre las que se desarrollan.

#### Artículo 6.6. Condiciones generales a todas las tipologías de vivienda colectiva.

- El conjunto edificado guardará una distancia con cualquier otra construcción de al menos una vez la semisuma de las alturas.
- La altura de la edificación no podrá exceder de PB + 4.

### CAPÍTULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS RESIDENCIALES

#### Artículo 7.1. Disposiciones preliminares.

Las condiciones particulares u ordenanzas de zona son aquellas que, junto con las generales que se establecen en el Título V del PGOU, regulan las condiciones a que deben sujetarse las edificaciones en función de su localización.

**Artículo 7.2. Zonas.**

El presente Plan de Sectorización en función de los objetivos que persigue, distinguen dos zonas para uso residencial: Zona de Ciudad Jardín y Zona de Manzana cerrada.

**Artículo 7.3. Fases de Ejecución de las Edificaciones.**

1. Las parcelas marcadas en el Plano de Alineaciones y Rasantes o las que resulten en el Proyecto de Reparcelación o posteriores Proyectos de Parcelación en aplicación de las presentes Ordenanzas se consideran unidades de proyecto.

2. Sin perjuicio de lo anterior, la ejecución podrá dividirse en fases de licencia y obra, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que se garantice la coherencia de la globalidad mediante un Anteproyecto inicial con la suficiente definición arquitectónica.

b) Que la fase objeto de licencia no consuma edificabilidad correspondiente a las superficies de fases posteriores.

c) Que se garantice el correcto acabado de la urbanización interna correspondiente a cada una de las fases.

3. Las transmisiones que se realicen de suelos pertenecientes a fases sin licencia de obras, deberán hacer constar en documento público la conformidad del adquirente con las condiciones que se hubieran establecido para el faseado.

**Artículo 7.4. Delimitación de zonas. Ciudad Jardín.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las manzanas identificadas en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con las letras CJ que se caracterizan por el uso residencial global de las edificaciones, y la tipología unifamiliar de éstas, bien sean en parcelas independientes o en conjuntos residenciales.

**Artículo 7.4.1. Condiciones particulares de parcelación.**

En desarrollo del presente Plan de Sectorización se redactará un Proyecto de Parcelación si este no se hubiera incluido en el Proyecto de Reparcelación, que abarcará como mínimo cada una de las manzanas establecidas de conformidad con las siguientes determinaciones:

Para conjuntos unifamiliares:

Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>

Superficie máxima de parcela: 4.000 m<sup>2</sup>

Longitud mínima lindero frontal: 20 m

Densidad: Se establece una relación entre superficie de parcela y densidad máxima de viviendas correspondientes a cada manzana de 125 m<sup>2</sup> suelo /vivienda y siempre menor o igual que el número de viviendas asignadas por el Plan de Sectorización a cada manzana.

Para parcelaciones:

Superficie mínima de parcela      aislada 300 m<sup>2</sup>

pareada      150 m<sup>2</sup>

en hilera      125 m<sup>2</sup>

Longitud lindero frontal      aislada 15 metros

pareada      8 metros

en hilera      6 metros

**Artículo 7.4.2. Condiciones Particulares de Posición y Forma de los Edificios.**

a) Ocupación máxima sobre rasante:

Parcelaciones      aislada 60%

pareada      60%

en hilera      70%

Conjuntos      70%

**b) Ocupación máxima bajo rasante**

Parcelaciones	aislada 60%
pareada	70%
en hilera	70%
Conjuntos	70%

c) Edificabilidad neta: La edificabilidad viene marcada en el cuadro de la página 58 de esta memoria para zona CJ, correspondiente a un índice de 1,05 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s. No obstante dada la posibilidad de parcelación a través del proyecto de reparcelación o posterior proyecto de parcelación, se fija en cualquier caso un índice máximo de edificabilidad sobre parcela neta de 1,25 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

En el conjunto de superficie edificable se incluye la totalidad de los espacios edificados en plantas sobre rasante con independencia de su destino.

**d) Separación a linderos:****d.1.) sobre rasante:**

Linderos públicos: como mínimo 3 metros.

Linderos privados: ½ h con un mínimo de 3 m. La edificación podrá alinearse sobre lindero privado sólo en caso de que dicho lindero colinde con un viario peatonal privado.

En ambos casos la distancia entre edificaciones situadas a ambos lados del viario habrá de ser igual o mayor a la semisuma de las alturas.

**d.2.) bajo rasante:**

Linderos públicos: La edificación podrá adosarse si es enteramente bajo rasante medida en el punto medio de la fachada o fachadas si la parcela es de esquina.

Linderos privados: La edificación podrá adosarse si es enteramente bajo rasante medida en el punto medio de la fachada o fachadas si la parcela es de esquina y siempre que no sobresalga más de 50 cms de la rasante correspondiente a las edificaciones colindantes laterales o traseras.

Podrán adosarse las edificaciones, en el caso de acuerdo mutuo entre propietarios medianeros, debiendo inscribirse en el registro de la propiedad la obligación de que se mantenga tal situación o que se trate de edificaciones de proyecto unitario.

e) Altura de la edificación: La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante es de B + II considerándose como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura mayor de 1,40 mts sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. La última planta quedará retranqueada de la línea de fachada frontal de la edificación un mínimo de 3 metros. En parcela de esquina la última planta quedará retranqueada del lindero público no considerado frontal, un mínimo de la mitad de la altura.

La altura de piso estará comprendida entre los valores siguientes:

Planta baja: 2,90 ÷ 3,50

Planta piso: 2,90 ÷ 3,50

**Artículo 7.4.3. Ático.**

Por encima de la altura máxima (B + II) no se permite edificación alguna.

**Artículo 7.4.4. Condiciones particulares de uso.**

1. El uso dominante o mayoritario es el residencial unifamiliar en cualquiera de las tipologías contenidas en el artículo 6.2.

2. Bajo rasante en todas las manzanas se permite el uso de garaje e instalaciones vinculadas al uso residencial.

3. Además de lo expresamente grafiado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades se permiten los siguientes usos compatibles: Docente –SIPS –Deportivo –Infraestructuras urbanas básicas y Despachos profesionales domésticos.

4. Queda expresamente prohibido el uso industrial de aquellas categorías no recogidas en el artículo 3.10 de este documento.

**Artículo 7.4.5. Condiciones Particulares de Tipologías.**

La tipología determinada es la vivienda unifamiliar en cualquiera de las variantes recogidas en el artículo 6.3.

**Artículo 7.4.6. Aparcamientos.**

Con independencia de los aparcamientos vinculados a la red viaria, las edificaciones que contenga cada manzana habrá de contemplar la dotación en superficie o bajo rasante de un aparcamiento por vivienda.

**Artículo 7.5. Delimitación zonas. Zona edificación manzana cerrada.**

Responde al uso dominante residencial con tipología de edificación que se ordenan total o parcialmente sobre las alineaciones exteriores de forma obligatoria o bien con retranqueos permitidos dejando al interior de la manzana los espacios libres de ésta reforzando con ello el carácter ordenador y estructurante que el Plan General impone al Sistema viario.

**Artículo 7.5.1. Delimitación de subzonas.**

Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las manzanas identificadas en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con las letras "MC".

**Artículo 7.5.2. Condiciones Particulares de Parcelación.**

Superficie mínima de parcela: 500 m<sup>2</sup>s

Superficie máxima de parcela: 7.000 m<sup>2</sup>s

Longitud mínima lindero frontal: 10 mts

Densidad: Para cada manzana se establece una densidad a efectos de cálculos dotacionales que viene recogida en el cuadro de la página 58.

Edificabilidad neta: La edificabilidad para cada manzana viene marcada en el cuadro de la página 58. En el cómputo de la superficie edificable se incluyen únicamente las plantas sobre rasante. La edificabilidad neta a asignar a las submanzanas que resultaren del proyecto de reparcelación o posteriores proyectos de parcelación serán directamente proporcional a las superficies netas de dichas submanzanas, y en ningún caso el sumatorio de las edificabilidades de las submanzanas podrán superar la edificabilidad total de la manzana asignada por el Plan de Sectorización. Se permiten ajustes de densidades entre manzanas con acuerdo entre propietarios protocolizados notarialmente y siempre que el sumatorio de densidades de las manzanas no superen la densidad total asignada por el Plan de Sectorización.

**7.5.3. Condiciones particulares en Posición y Forma de los edificios.**

**7.5.3.1. Posición de la edificación.**

1. La posición de la edificación se define por su situación con respecto a la alineación exterior e interior de parcela o manzana.

2. La línea frontal coincidirá con la alineación exterior cuando expresamente se indique en la documentación gráfica del Plan, bien en su planta baja ó en toda su altura. En los demás casos, la edificación podrá retranquearse de la alineación exterior hasta un máximo de 3,00 mts con un frente mínimo de 10,00 mts.

3.1. La superficie privada resultante del retranqueo de una edificación sobre la alineación exterior quedará tratado como viario público en toda su superficie y a igual cota de altura que el acerado.

3.2. Será preceptivo el vallado de la superficie libre de parcela en contacto con el viario público.

4. La alineación interior podrá ser variable siempre que se cumpla que el fondo máximo edificable no supere los 22 metros contabilizados desde la alineación exterior, y la distancia entre cuerpos de edificación a ambos lados del espacio libre sea mayor o igual a la semisuma de las alturas.

5. La superficie libre de parcela o manzana será al menos del 30% del total de la parcela o manzana.

6. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela o manzana, lo que no impedirá el adecuado tratamiento ajardinado del espacio libre del patio de manzana. En caso de parcelación de manzanas en submanzanas que definan zona pública entre ellas (viario peatonal) no se permite la ocupación bajo rasante de dicho espacio público.

7. Para instalaciones complementarias (aseos, vestuarios...) el espacio libre de parcela podrá ser ocupado en planta baja, debiendo mantener una separación de al menos 4 metros de las viviendas de planta baja, y siempre que la superficie libre cumpla el 30% de la superficie de la manzana.

8. En plantas superiores podrán producirse retranqueos para la formación de pérgolas, verandas, belvederes, fachadas virtuales (terrazas descubiertas...). En tal caso las medianeras que se produjesen habrán de quedar ocultas y/o solucionadas arquitectónicamente.

9. La superficie de uso comercial deberá quedar independizada de las viviendas en planta baja por superficies de uso común.

10. Se podrá conectar el patio de manzana con el viario exterior, a través de paso cubierto o descubierto siempre que los paramentos transversales a las alineaciones se traten como fachadas.

#### 7.5.3.2. Separación a linderos.

1. Si como consecuencia del proyecto de reparcelación se dividieran las manzanas, la separación entre las líneas de edificación de los edificios de las distintas submanzanas y el lindero medianero habrá de cumplir:

La separación entre las líneas de edificación de cada construcción y el lindero medianero será igual a la mitad de la altura de cornisa de cada edificación. Este valor podrá reducirse a un tercio de la altura ( $1/3 H$ ) con un mínimo de tres (3) metros, cuando abran a ellas huecos de habitaciones no vivideras.

2. Cuando la construcción proyectada tenga cuerpos de edificación de diferente altura, cada uno de ellos respetará sus propias condiciones de separación.

3. La edificación podrá adosarse a uno o a los dos linderos laterales de parcela cuando concorra alguna de las siguientes circunstancias:

- Cuando se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.
- Cuando exista acuerdo entre los propietarios de las mismas para adosarse a la medianera y siempre que no queden medianeras vistas, aún no estando edificada alguna de ellas. Se realizará la oportuna inscripción en el Registro de la Propiedad, debiendo de presentarse fotocopia legalizada de la misma entre la documentación necesaria para obtener licencia municipal de obras.

4. En caso de parcelación de manzana en submanzanas, cuyos edificios no guarden continuidad física entre sí, el espacio libre entre edificación podrá tener la consideración de espacio público (viario peatonal) o espacio privado. Dicho viario habrá de acomodarse a la rasante de los viarios definidos por este Plan de Sectorización a los que conecten.

#### 7.5.3.3. Altura de la edificación.

La altura máxima de la edificación en número de plantas sobre rasante es de B + IV considerándose planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura mayor a 1,40 metros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela. En calles en pendiente este punto estará referido cada 30 metros.

La altura de piso para las viviendas libres estará comprendida entre los valores siguientes:

Planta baja: 2,90 ÷ 4,50

Planta tipo: 2,90 ÷ 3,50

Esta altura y sólo para uso comercial en planta baja se podrá ampliar a 5,40 en caso de entreplanta que habrá de estar separada al menos una crujía de la línea de fachada (mínimo 4 metros) no pudiendo ocupar más del 40% de la superficie de planta baja sobre la que se desarrolla. La altura libre por debajo y por encima de la entreplanta será como mínimo 2,50 metros. La superficie ocupada por la entreplanta entrará en el cómputo de superficie edificada a efectos urbanísticos.

La altura de piso para viviendas de protección pública viene regulada por su normativa sectorial.

#### Artículo 7.5.4. Áticos.

Sobre la altura máxima establecida se permite los áticos, que habrán de retranquearse un mínimo de 3 metros de las líneas de fachadas de la planta inmediatamente inferior tanto interior como exterior.

#### Artículo 7.5.5. Patios.

Se permiten patios de luces, de ventilación y de manzanas.

##### Artículo 7.5.5.1. Patios de luces.

La superficie de los patios de luces permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a 1/3 de la altura de la edificación, a partir de la cual se produce el patio con un mínimo de 3,30 m. La superficie mínima se establece en 8, 12, 14, y 16 m<sup>2</sup> para dos, tres, cuatro o cinco plantas respectivamente.

##### Artículo 7.5.5.2. Patios de ventilación.

Permitirán inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a 1/6 de la altura de la edificación a partir de la cual se produzca el patio. La superficie mínima se establece en 5, 7, 9 y 11 m<sup>2</sup> para dos, tres, cuatro o cinco plantas respectivamente.

No se permiten viviendas cuyas luces y/o ventilación sean tomadas exclusivamente de los dos patios anteriores.

##### Artículo 7.5.5.3. Patios de manzana.

La dimensión de los patios de manzanas para aquellos casos en que no venga fijado el fondo máximo edificable o alineación interior fija en plano de alineaciones, no será inferior a la altura máxima de coronación del edificio.

El tratamiento de los patios de manzana se contemplará detalladamente en los proyectos de edificación, como espacios libres de uso privado y estarán ajardinados al menos en un 50% de su superficie.

En patios de manzana se permiten vuelos de 1,00 m sobre la alineación interior máxima, que habrán de considerarse a los efectos de la dimensión mínima de los patios.

#### Artículo 7.5.6. Condiciones particulares de uso.

1. El uso dominante es el residencial plurifamiliar.  
2. Además de lo expresamente grafiado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades se permiten como usos compatibles:

- En situación de planta baja y en los frentes de fachadas al viario Carretera de Sanlúcar y viario principal margen sur y, según posición reflejada en el Plano de Alineaciones: Comercio -Oficinas -Aparcamientos -Garajes -Talleres artesanales  
- Docente -Cultural -Deportivo -SIPS e Infraestructuras urbanas básicas.

- En cualquier planta: Despachos profesionales domésticos.

- En edificios exclusivos: Hospedaje (Restringido a los grupos K, L, M de la Ley de Turismo de Andalucía).

3. Queda expresamente prohibido el uso industrial de aquellas categorías no recogidas en el artículo 3.10 de este documento.

Artículo 7.5.7. Condiciones particulares de tipología.

La tipología es la vivienda plurifamiliar en manzana cerrada. Parcelaciones posteriores de manzanas en submanzanas deberán mantener para el conjunto la tipología de manzana cerrada, respetando el área de ocupación de la edificación entre las alineaciones exteriores e interiores, reflejadas en el plano de alineaciones, aún cuando la edificación dentro de la submanzana responda a la tipología de bloque aislado o lineal.

Artículo 7.5.8. Aparcamientos.

Con independencia de los aparcamientos vinculados a la red viaria, las edificaciones que contenga cada manzana habrá de contemplar la dotación en superficie o bajo rasante de un aparcamiento por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie destinada a usos compatibles.

Artículo 7.5.9. Condiciones de ajardinamiento.

Para parcelas resultantes de proyectos de reparcelación de entre 500 – 1000 m<sup>2</sup> será preceptivo el ajardinamiento con arbolado autóctono de una superficie mínima del 10%. Para parcelas de más de 1.000 m<sup>2</sup> la superficie mínima de ajardinamiento, con arbolado autóctono de porte medio (12 ÷ 20 cms de diámetro), será del 20%.

## CAPÍTULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA COMERCIAL

Artículo 8.1. Definición.

Esta área integra la parcela o parcelas susceptibles de incorporar un edificio exclusivo de servicio al sector para suministro de mercancías, servicios, alimentos ocio y demás actividades de apoyo al uso dominante residencial.

Artículo 8.2. Delimitación.

Esta normativa se aplicará sobre cualquiera de las parcelas de edificación identificada como "T" en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades.

Artículo 8.3. Condiciones de la parcelación.

La parcela mínima edificable se establece en 1.000 m<sup>2</sup>s.

Artículo 8.4. Condiciones de posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Separación a linderos: Igual o mayor a la altura de la edificación.

Ocupación: Máxima del 65% s/rasante y del 100% bajo rasante.

Edificabilidad máxima: 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Altura: B + I con un máximo de 11 m. Por encima de esta altura se permiten cuerpos de edificación de altura no superior a 4 metros que no excedan del 20% de la superficie ocupada en planta baja. Se permiten elementos publicitarios puntuales que no excedan la altura máxima de 15 metros.

Artículo 8.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso previsto es el comercial en todas sus categorías (salvo gasolineras) para parcela T1 y T2, siendo compatible el de gran superficie para parcela T2, sujeta a la consecución de la licencia correspondiente ante la Consejería de Turismo Comercio y Deporte.

00252775

2. Además se permiten los siguientes usos compatibles:

Hospedaje (exclusivamente en los grupos K, L, M, del artículo 37 de la Ley 12/1999 del Turismo de Andalucía) -Docente -SIPS -Deportivo -Infraestructuras Urbanas Básicas -Oficinas -Aparcamientos -Espectáculos y Salas de Reunión.

3. El uso residencial queda restringido a la vivienda familiar de quien custodie la instalación.

4. Queda expresamente prohibido el uso industrial de aquellas categorías no recogidas en el artículo 3.10 de este documento.

5. El uso pormenorizado de gran superficie de la manzana T2 queda sujeto al cumplimiento de los requisitos contemplados en el Título IV de la Ley 1/1.996 del comercio interior de Andalucía. Este uso pormenorizado queda compatibilizado con el uso genérico comercial, en el caso de no concesión de la licencia pertinente por la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

Artículo 8.6. Aparcamientos.

Con independencia de los aparcamientos vinculados a la red viaria, las edificaciones que contengan cada manzana habrán de contemplar la dotación sobre o bajo rasante de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

## CAPÍTULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA GASOLINERA

Artículo 9.1. Definición.

Este área integra la parcela existente actualmente de estación de servicio.

Artículo 9.2. Delimitación.

Esta normativa se aplicará a la parcela grafiada en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades como "G".

Artículo 9.3. Condiciones de parcelación.

La parcela mínima edificable para dicho uso queda vinculada a las necesidades de superficie propias de dicho uso.

En caso de parcelación, la parcela mínima para uso compatible queda definida en 1.000 m<sup>2</sup>s.

Artículo 9.4. Condiciones de posición, ocupación, edificabilidad y altura.

Separación a linderos: Igual o mayor a la altura de la edificación.

Ocupación: Máxima del 65% s/rasante y del 100% bajo rasante.

Edificabilidad máxima: 0,55 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

Altura: B + I Por encima de esta altura se permiten cuerpos de edificación que no excedan del 25% de la superficie ocupada en planta baja.

Artículo 9.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso previsto es el de gasolinera y aquellos usos vinculados al sector del automóvil.

2. Además se permiten para parcelas resultantes de parcelación o en caso de extinción de éste uso: Comercio -Hospedaje (Restringido a los grupos K, L, M de la Ley de Turismo de Andalucía) -Docente -SIPS -Deportivo -Infraestructura urbanas básicas -Oficinas -Aparcamientos -Espectáculos y salas de reunión.

3. Queda expresamente prohibido el uso industrial de aquellas categorías no recogidas en el artículo 3.10 de este documento, así como el uso residencial.

**Artículo 9.6. Aparcamientos.**

Con independencia de los aparcamientos vinculados a la red viaria, las edificaciones que contengan cada manzana habrán de contemplar la dotación sobre o bajo rasante de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificable.

**CAPÍTULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS**

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

**Artículo 10.1. Dotacional docente.****Artículo 10.1.1. Definición.**

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso determinado: Escolar. Aparece grafiada en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con la letra «E» y su ordenación deberá preservar en la medida de lo posible los ejemplares arbóreos relevantes, de acuerdo con el Área de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como integrar el antiguo muro de cerramiento de la cerería dentro de las condiciones impuestas por el propio uso y la regularización del viario anexo, poniendo especial énfasis en el mantenimiento de la portada o su traslado a situación relevante.

**Artículo 10.1.2. Parcela mínima y ocupación máxima.**

La parcela viene condicionada por la reserva resultante de la aplicación del Artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento de acuerdo con la transitoria novena de la LOUA recogida en la ficha de ordenación del PGOU sobre el Sector NO-3. La ocupación máxima se regulará por lo establecido en la normativa específica del Ministerio de Educación.

**Artículo 10.1.3. Altura y número de plantas.**

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

**Artículo 10.1.4. Separación a linderos.**

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 3 metros y a lindero privado de la mitad de la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

**Artículo 10.1.5. Edificabilidad.**

Se establece un índice de edificabilidad de 1,50 m<sup>2</sup>t/ m<sup>2</sup>s.

**Artículo 10.1.6. Aparcamientos.**

Se estará a lo definido en la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 10.2. Dotacional deportivo.****Artículo 10.2.1. Definición.**

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso determinado: Deportivo. Aparece grafiado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con la letra "D".

00252775

**Artículo 10.2.2. Parcela mínima y ocupación máxima.**

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

**Artículo 10.2.3. Altura y número de plantas.**

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

**Artículo 10.2.4. Separación a linderos.**

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 3 metros y a linderos privados de la mitad de la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

**Artículo 10.2.5. Edificabilidad.**

Se establece una edificabilidad máxima de 0,75 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 10.2.6. Aparcamientos.**

Se estará a lo establecido en la legislación sectorial correspondiente.

**Artículo 10.3. Dotacional social.****Artículo 10.3.1. Definición.**

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso de: Equipamiento social. Aparece grafada en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con la letra "S".

**Artículo 10.3.2. Parcela mínima y ocupación máxima.**

La parcela mínima viene fijada por las condiciones de ordenación de este Plan y corresponde a las reservas establecidas en el PGOU. La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la parcela.

**Artículo 10.3.3. Altura y número de plantas.**

La altura máxima permitida que se contará a partir de la rasante de la calle hasta la cota inferior del último forjado será de 10,00 mts correspondiente a tres plantas.

Sobre esta altura sólo se permite una ocupación del 10% para castillete e instalaciones.

**Artículo 10.3.4. Edificabilidad.**

Viene definida por las condiciones de ocupación, separación a lindero y altura con un máximo de 2,0 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 10.3.5. Aparcamientos.**

Se establece la obligación de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo en situación de bajo o sobre rasante. En base al amplio margen sobre el mínimo exigible de dotación de aparcamientos del Sector en viario, el Ayuntamiento previo razonamiento justificado podrá eximir del cumplimiento de esta dotación.

**Artículo 10.3.6. Separación a linderos.**

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 3 metros y a linderos privados de la mitad de la altura de la edificación, contabilizada sobre cada cuerpo de edificación.

**Artículo 10.4. Dotacional comercial.****Artículo 10.4.1. Definición.**

El tipo de ordenación corresponde a edificaciones abiertas a espacios libres para el uso: Equipamiento comercial. Aparece grafiado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades con la letra "CO". En planta baja se establece una zona verde pública de conexión a la zona verde colindante que podrá ir construida en planta primera.

**Artículo 10.4.2. Parcela mínima y ocupación máxima.**

La parcela mínima viene fijada por las condiciones de ordenación de este Plan y corresponde a las reservas establecidas en el Reglamento de Planeamiento. La ocupación máxima sobre rasante se establece en el 80% de la parcela.

**Artículo 10.4.3. Altura y número de plantas.**

La altura máxima permitida que se contará a partir de la rasante de la calle hasta la cota inferior del último forjado será de 8,00 mts correspondiente a 2 plantas. Sobre esta altura sólo se permite una ocupación del 10% para castillete o instalaciones.

**Artículo 10.4.4. Edificabilidad.**

Se establece una edificabilidad máxima de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

**Artículo 10.4.5. Separación a linderos.**

Se establece una separación mínima a linderos públicos de 3 metros.

**Artículo 10.4.6. Aparcamientos.**

Se establece la obligación de un aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo en situación de bajo o sobre rasante. En base al amplio margen sobre el mínimo exigible de dotación de aparcamientos del Sector en viario, el Ayuntamiento previo razonamiento justificado podrá eximir del cumplimiento de esta dotación.

**Artículo 10.5. Compatibilidad de usos.**

1. En las parcelas calificadas para usos dotacionales, además del uso indicado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades, se podrá disponer cualquier otro uso que coadyuve a los fines dotacionales previstos con limitación en el uso residencial que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. A fin de adecuarse a las necesidades de la zona, como a las solicitudes de suelo por parte de la Administración Autonómica en relación a las distintas dotaciones a implantar, se permite la compatibilidad de los usos dotacionales así como el trasvase de edificabilidades entre dichos usos, sin que ello suponga variación en el total definido por el Plan de Sectorización.

**CAPÍTULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ESPACIOS LIBRES****Artículo 11.1. Definición, delimitación y subzonas.**

Comprende esta zona el suelo calificado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades como espacios libres, quedando identificado como "ZV", que se subdividen en:

AJR Áreas de juegos

JDJardines

Artículo 11.2. Condiciones de edificación, estética y usos.

Se permiten las edificaciones de apoyo a las áreas estanciales de la subzona JD "Jardines" destinados a pequeños kioscos de bebidas, prensa, turísticos, de información o similares.

La edificabilidad máxima para dicha subzona JD "Jardines", se fija en 0,02 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, con una altura de 1 planta y 4 metros y con unidades edificatorias no superiores a 100 m<sup>2</sup>t. Se exceptúan las edificaciones residenciales existentes en fincas Las Marías y que el Ayuntamiento a través de un proyecto de adecuación integre en el conjunto de espacios libres con uso cultural, educativo o de ocio.

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

Las subzonas Jardines (JD) deberán tener como componente básico el arbolado y vegetación (al menos 50%) dedicándose el resto a áreas de paseo, estanciales, juegos de niños o deportes no reglados. En su caso las estaciones de bombeo deberán ocultarse por la vegetación integrándose en el parque.

Las subzonas áreas de juegos (AJR) tendrán como componente básico, superficies abiertas equipadas con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

En ambos se respetarán las pautas marcadas en la memoria del Plan General en su apartado Condiciones de Urbanización.

Queda expresamente prohibido cualquier otro uso no relacionado anteriormente.

## CAPÍTULO 12. ORDENANZAS DEL USO COMUNICACIONES E INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS

Artículo 12.1. Definición y delimitación.

Comprende esta zona el suelo calificado en el Plano de Sectorización, Usos e Intensidades como viario o Infraestructuras Urbanas Básicas.

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

Las edificaciones que se realizaren en los suelos de infraestructuras urbanas deberán ser tratadas con una estética adecuada al entorno en el que se integran.

Previo al proyecto de reparcelación que define las parcelas correspondientes a los transformadores, éstos podrán modificar su situación en función de los cálculos derivados del proyecto de urbanización.

Artículo 12.2. Condiciones particulares del Uso Viario.

Todas las vías deberán ajustarse a la normativa general de usos y urbanización del presente Plan de Sectorización, quedando expresamente prohibido cualquier otro uso.

Artículo 12.3. Aparcamientos.

Todos los aparcamientos que excedan el número mínimo de dotación exigible por el artículo 17 de la LOUA tendrán carácter de viario y susceptibles de ser adecuados a las condiciones propias de éstos: vados - paradas autobuses - contenedores de basuras...»