



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 2)

### 3. Otras disposiciones

PAGINA

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

Resolución de 8 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-042/2004, por la que se inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de San Juan del Puerto.

106

#### CAMARA DE CUENTAS DE ANDALUCIA

Resolución de 6 de septiembre de 2005, por la que se ordena la publicación del informe de fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Málaga, correspondiente al ejercicio 2002.

181

Número formado por dos fascículos

---

Lunes, 26 de septiembre de 2005

Año XXVII

Número 188 (2 de 2)

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



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

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES

*RESOLUCION de 8 de julio de 2005, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente CP-042/2004, por la que se inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de San Juan del Puerto.*

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de 8 de julio de 2005, en relación al Plan General de Ordenación Urbanística, del término municipal de San Juan del Puerto.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 8 de julio de 2005, y con el número de registro 604 se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Transportes.

En virtud de lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Resolución de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva, de fecha 8 julio de 2005, por la que se inscribe y publica el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de San Juan del Puerto (Anexo I).
- Las Normas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

#### RESOLUCION SOBRE INSCRIPCION Y PUBLICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, DEL TERMINO MUNICIPAL DE SAN JUAN DEL PUERTO (CP-042/2004)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Transportes de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 193/2003, de 1 de julio, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de San Juan del Puerto, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente al Plan General de Ordenación Urbanística de dicho término municipal, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 31 de mayo de 2005 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de San Juan del Puerto de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de San Juan del Puerto, con fechas 17 de junio y 6 de julio de 2005, presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 31 de mayo de 2005, documentación complementaria, constando la misma de Certificado de Acuerdo Plenario de fecha de 16 junio de 2005, por la que se aprueba el documento definitivo del Plan General de Ordenación Urbanística de San Juan del Puerto, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución así como dicho documento debidamente diligenciado e informes técnico y jurídico en relación a la misma.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es la Titular de la Delegación Provincial de Obras Públicas y Urbanismo de conformidad con lo establecido en el artículo 14.1.a) del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Segundo. La inscripción y depósito en el Registro de Instrumentos de Planeamiento Urbanístico, así como su publicación se realiza en cumplimiento de los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y de conformidad con lo establecido en el Decreto 2/2004, de 7 de enero de 2004.

Tercero. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de San Juan del Puerto se considera que ésta cumplimenta la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de marzo de 2005.

#### RESUELVE

Primero. Inscribir en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados y publicar el mismo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el correspondiente Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Espacios y Bienes Catalogados.

Segundo. La presente Resolución se notificará a los interesados, en los términos previstos en el artículo 58 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

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

Huelva, 8 de julio de 2005.- La Delegada, Rocío Allepuz Garrido.

## ANEXO II

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
DE SAN JUAN DEL PUERTO

## TITULO I

## GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

## CAPITULO 1

## Generalidades

Artículo 1. Naturaleza, objetivos y ámbito territorial.

1. El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística, y constituye el instrumento de ordenación integral del territorio municipal de San Juan del Puerto.

2. Sus objetivos son: Definir los elementos fundamentales de la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio, clasificar el suelo en las categorías básicas de urbano, urbanizable y no urbanizable y fijar las condiciones que servirán para regular el desarrollo ordenado del término municipal y determinar el contenido efectivo del derecho de propiedad del suelo.

Las previsiones del presente Plan General operarán en todo caso sin perjuicio de lo establecido y previsto en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva y de las normas sectoriales vigentes y de aplicación.

Posee, pues, el contenido y alcance que la legislación urbanística vigente atribuye a los Planes Generales de Ordenación Municipal y delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

3. El ámbito territorial del Plan General se extiende a la totalidad del término municipal de San Juan del Puerto.

Artículo 2. Vigencia.

1. El presente Plan entrará en vigor el día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación, como legalmente esté determinado en cada momento.

2. La publicación de su aprobación definitiva habrá de contener el texto íntegro de las presentes normas y de las ordenanzas urbanísticas.

Artículo 3. Efectos.

1. La entrada en vigor del Plan General producirá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad, tanto para los particulares como para las Administraciones Públicas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 85 de la LOUA.

a) La publicidad supone el derecho de cualquier ciudadano a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente ordenado y diligenciado, en cualquier momento.

b) La ejecutividad implica la declaración de Utilidad Pública de las obras previstas en el presente Plan, y la necesidad de ocupación de los terrenos necesarios para las mismas.

c) La obligatoriedad significa el deber, jurídicamente exigible por cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para la Administración, en cualquiera de sus esferas, como para los particulares administrados. Esta obligatoriedad supone, así mismo, la vinculación con este documento, de los instrumentos de planeamiento que se formulen en desarrollo del presente Plan, así como los proyectos técnicos precisos para la ejecución de la urbanización y de la edificación.

2. El presente Plan deroga y sustituye, en su totalidad, a las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico vigente en el momento de su entrada en vigor, así como aquel planeamiento de desarrollo que se oponga o lo contradiga, sin

perjuicio de lo establecido en las presentes Normas respecto de las Áreas de Planeamiento Incorporadas (API).

Artículo 4. Documentos y valor de los mismos.

Los distintos documentos del presente Plan tienen el contenido, alcance y valoración que a continuación se detalla.

1. La Memoria de Ordenación explica la Ordenación desarrollada y justifica la adecuación de ésta a las determinaciones contenidas en las disposiciones legales vigentes que le son de aplicación. En el caso que existiese contradicción entre su contenido y los Planos de Ordenación y/u Ordenanzas Urbanísticas, prevalecerán las determinaciones contenidas en estos últimos documentos.

2. Los Planos de Información y la Memoria Informativa, recogen la situación del territorio, tanto en sus aspectos físicos, como en las infraestructuras y edificaciones. Su valor no es normativo.

3. Los Planos de Ordenación contienen y expresan gráficamente las determinaciones de la ordenación que se establece y en los casos de contradicción, sus determinaciones prevalecerán sobre los documentos restantes.

4. Las Ordenanzas Urbanísticas fijan las condiciones a que han de ajustarse todas y cada una de las actuaciones que hayan de realizarse, ya sean de planeamiento, urbanización y edificación. Junto con los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Urbanísticas prevalecen sobre el resto de documentos.

Planos del Plan General. Nos encontramos con las siguientes series de planos:

## PLANOS DE INFORMACION

Orden	Identificación	Denominación
1	i.1	Enclave territorial
2	i.1a	Planeamiento anterior. NN.SS. y modificaciones puntuales
3	i.2a	Parcelario rural. Tamaño de parcelas (Hoja 1/2)
4	i.2a	Parcelario rural. Tamaño de parcelas (Hoja 2/2)
5	i.2b	Parcelario urbano
6	i.3	Afecciones legales. Otros condicionantes (Hoja 1/2)
7	i.3	Afecciones legales. Otros condicionantes (Hoja 2/2)
8	i.4	Espacios libres. Equipamientos
9	i.5	Altura de la edificación

## PLANOS DE ORDENACION ESTRUCTURAL Y COMPLETA

(No se presentan dos colecciones de planos referentes a los distintos tipos de ordenación estructural y completa, ya que debido a la dimensión de San Juan del Puerto, queda todo perfectamente representado en una única colección que engloba todas las determinaciones.)

## CLASIFICACION DEL SUELO Y CATEGORIAS

Orden	Identificación	Denominación
10	o.1a	Clasificación del suelo y categorías (Hoja 1/2)
11	o.1a	Clasificación del suelo y categorías (Hoja 2/2)
12	o.1b	Usos globales
13	o.1c	Espacios libres y equipamientos

## ZONIFICACION Y DOTACIONES

Orden	Identificación	Denominación
14	o.2a	Usos, alineaciones y rasantes
15	o.2b	Alturas, Area de Ordenanzas

## GESTION, EJECUCION Y PROTECCION

Orden	Identificación	Denominación
16	o.3a	Areas de Planeamiento. Catálogo
17	o.3b	Suelo no urbanizable. Enclaves Rurales (Hoja 1/2)
18	o.3b	Suelo no urbanizable. Enclaves Rurales (Hoja 2/2)

## INFRAESTRUCTURAS

Orden	Identificación	Denominación
19	o.4a	Red de abastecimiento de agua
20	o.4b	Red de saneamiento
21	o.4c	Red de electricidad y alumbrado público
22	o.4d	Red de telefonía y telecomunicaciones
23	o.4e	Red viaria y aparcamientos

La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de San Juan del Puerto en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades revisoras de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de su literatura, que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón a sus contenidos, conforme a lo señalado anteriormente, y a sus fines y objetivos, expresados en la Memoria de Ordenación.

Si, no obstante la aplicación de estos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y al interés más general de la colectividad.

Los datos relativos a las superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, son aproximados teniendo en consideración que obedecen a una medición realizada sobre una base cartográfica a escala 1/3.000. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los ámbitos referidos, el instrumento de planeamiento o gestión que se formule en esos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregir el dato de la superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales) sin que ello afecte, en ningún caso a los aprovechamientos del ámbito de que se trate.

Artículo 5. Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se

opta conforme a la habilitación contenida en Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación el Plan General de Ordenación Urbanística contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. Esta clasificación sirve para establecer el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

4. Todos los terrenos o parcelas vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos de zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

5. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades y densidades, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase de suelo de que se trate.

Artículo 6. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente Plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

b) Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación.

c) La red de tráfico y peatonal estructural.

d) Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada sector del suelo urbano y urbanizable.

e) La delimitación de los sectores de suelo urbano no consolidado.

f) Las referidas a la delimitación de los sectores, las Areas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.

g) Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. La ubicación concreta de las viviendas protegidas en el seno de cada sector no integra la ordenación estructural y será determinada por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

h) Las que establecen la regulación de usos incompatibles.

i) Las que identifican los elementos de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección.

j) Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

k) Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

l) Las que establecen el régimen de protección del dominio público marítimo terrestre.

m) Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

Artículo 7. Determinaciones de la ordenación pormenorizada.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por objeto la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada de los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a) En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, es decir, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, fijación de usos pormenorizados y ordenanzas de aplicación.

b) En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

c) En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

d) En el suelo no urbanizable la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

3. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa las que no están incluidas en el punto anterior. Tienen esta consideración por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

a) Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación. Deberá entenderse, por tanto, como indicativos, salvo que se establezca expresamente como vinculante incorporándolas como un objetivo de la ordenación. Se refieren a las soluciones sobre disposición de volúmenes y trazado de viarios secundarios en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado que sólo podrán ser alteradas por una solución que justifique la mejora en la ordenación pormenorizada del sector.

b) Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en el suelo urbano no consolidado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante.

Artículo 8. Revisión.

1. Se entiende por revisión la establecida en el punto 1 del artículo 37 de la LOUA, que establece:

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. Son motivos de revisión:

a) La aprobación y entrada en vigor de una Ley que implique la modificación sustancial de los criterios normativos sobre los que se basa la presente revisión.

b) La aprobación de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el art. 23 de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la inmediata prevalencia de aquellas determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio que sean de aplicación directa.

c) La adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y de sus determinaciones, motivadas, bien por la elección de un modelo territorial distinto, o por la aparición de circunstancias sobrevenidas excepcionales de carácter demográfico

o económico, incidan sustancialmente sobre la ordenación o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

d) La aparición de otras circunstancias sobrevenidas de análoga naturaleza e importancia lo justifiquen, al afectar a los criterios determinantes de la estructura general y orgánica del territorio del municipio o a las determinaciones sustanciales que la caracterizan, e igualmente en caso de urgencia o excepcional interés público.

3. Se procederá a la revisión cuando:

a) Se haya urbanizado la totalidad del suelo urbanizable previsto en el presente documento, y se haya alcanzado un 60% de su ocupación por las edificaciones previstas.

b) Sobrevengan actuaciones de tal carácter que no pueda la estructura actual del Plan contemplarlas ni asumirlas, toda vez que el establecimiento de las mismas, supondría el desajuste de todas las previsiones de crecimiento de la localidad de San Juan del Puerto.

Artículo 9. Innovación del Plan.

El Ayuntamiento podrá verificar la oportunidad de proceder a la innovación del presente Plan General, en cualquier momento, procediéndose a la revisión o modificación del mismo.

El régimen de la innovación será el regulado en el artículo 36 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La Consejería competente en materia urbanística podrá imponer la innovación del presente Plan en los supuestos contemplados en el apartado 3 del artículo 36 antes citado.

## CAPITULO 2

### Terminología de conceptos

Artículo 10. Alcance de la terminología de conceptos.

1. La terminología de conceptos contenida en este Capítulo es de obligada utilización en el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de San Juan del Puerto.

2. La terminología de conceptos engloba, asimismo, al grafismo utilizado en los planos de ordenación, constituyendo un precepto jurídico de idéntico valor a los contenidos en las presentes Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados es la que se contempla en las carátulas de los planos correspondientes.

Artículo 11. Interpretación.

1. Los casos en que existiesen dudas sobre la correcta interpretación de la terminología de conceptos o el grafismo contenido en el presente documento, los resolverá la Corporación Municipal a través de sus órganos correspondientes.

2. La interpretación se incorporará a la terminología de conceptos o grafismo como anexo, siendo su valor el mismo que el que originariamente tenían éstos.

Artículo 12. Terminología de conceptos.

A)

1. Alero.

Parte inferior del tejado, que sale fuera de la pared y sirve para desviar de ella las aguas llovedizas.

2. Alineación de la edificación.

Línea que establece la separación de la edificación de los límites de la parcela, pudiendo estar definida con carácter obligatoria o mínima.

3. Alineaciones oficiales.

Son las líneas que el PGOU establece, en la documentación gráfica como obligatorias. Pueden ser:

- Exteriores, que limitan la parcela edificable con los espacios públicos exteriores a la misma, tales como vías, plazas, espacios públicos de uso y dominio público.

- Interiores, que limitan la parcela edificable con los espacios privados interiores no edificables.

4. Altura máxima.

- Distancia vertical desde la rasante definida por el acerado en cada alineación oficial exterior, hasta la cara superior del último forjado que forma el techo de la última planta.

- En el caso de que la rasante o terreno en contacto con la edificación sea inclinada, la altura se medirá desde el punto medio de la fachada, cuando ésta sea inferior a diez metros (10 m); en caso de medir la fachada mayor dimensión, se dividirá ésta en porciones iguales o inferiores a diez metros (10 m), midiéndose la altura en el punto medio de cada porción resultante.

5. Altura libre de la planta.

Distancia entre la cara superior del pavimento de esa planta y la cara inferior del revestimiento del techo de la misma.

6. Altura de planta.

Distancia entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

7. Altura máxima de coronación de fachada.

Distancia existente entre la rasante del acerado en contacto con la edificación y el punto construido más alto en el plano de fachada.

8. Altura total de la edificación.

Distancia existente entre la rasante del acerado en contacto con la edificación, tal como se ha definido en el apartado 3 anterior, y la cumbre más alta en edificios con cubierta inclinada, o el pretil más alto en edificios con cubierta plana.

9. Ancho de calle.

Distancia existente entre las dos alineaciones oficiales exteriores y opuestas, medidas perpendicularmente al eje de la misma, en cada punto.

10. Anchura de patio.

Distancia existente entre dos paramentos enfrentados de un patio.

11. Aprovechamiento bajo cubierta.

Superficie sobre la cara superior del último forjado horizontal y bajo la cubierta inclinada del edificio.

12. Aprovechamiento de una parcela.

Capacidad de edificar que le otorga el Plan, teniendo en cuenta los diversos usos permitidos.

13. Atico.

Última planta retranqueada de las alineaciones oficiales.

B)

1. Bajo de un edificio.

Planta más cercana a la rasante o terreno acabado.

2. Balcón.

Véase «Salientes».

C)

1. Castillete.

Construcción sobre cubierta con uso exclusivo de acceso a zona de azotea.

2. Cerramiento de parcela.

Elemento de división situado sobre los linderos de una parcela.

3. Coeficiente de edificabilidad.

Cifra que expresa la capacidad que tiene una unidad de superficie de suelo para ser edificada.

En el presente documento se expresa en  $m^2/m^2$ .

4. Coeficiente de ocupación.

Porcentaje que expresa la capacidad de un terreno para ser ocupada en planta por la edificación.

En el presente documento se expresa en tanto por ciento (%).

5. Cornisa.

Véase «Alero».

6. Cota de un punto.

Distancia vertical existente entre el punto y el plano de altitud cero, ya sea este tomado con base topográfica o por convención.

D)

1. Dotación.

Espacio, parcela o edificación destinada a soportar un uso que con carácter público o privado, resuelve una necesidad exigida en el Planeamiento, ya sea en disposiciones legales o por contenido del Plan.

E)

1. Edificabilidad de una parcela.

Superficie edificada que se permite construir en una parcela.

Vendrá expresada en metros cuadrados de techo.

Las superficies edificadas en sótanos y semisótanos no se computarán a efectos de edificabilidad.

El aprovechamiento bajo cubierta con una altura libre superior a 1,50 m computará a los efectos de edificabilidad.

2. Edificios adosados o en hilera.

Aquella edificación entre medianeras en la que existe una vivienda por cada parcela.

3. Edificio aislado.

El que no tiene contacto, en ninguna de sus fachadas, con otros edificios.

4. Edificio de uso exclusivo.

Aquel en el que, en todos sus locales y plantas, se desarrollan actividades comprendidas dentro del mismo uso.

5. Edificio entre medianeras.

El que comparte con otras edificaciones, al menos dos de sus linderos opuestos, excepto el edificio de esquina, que comparte al menos uno.

6. Edificios pareados.

Los que comparten una medianera entre ellos, cumpliendo en conjunto las condiciones de edificio aislado.

7. Equipamiento.

Véase «Dotación».

8. Espacio libre de parcela.

Superficie de parcela no ocupada por la edificación.

9. Estancia habitable.

La que se dedica a la permanencia continuada de personas, como son los salones, comedores, despachos y dormitorios.

F)

1. Fachada.

Superficie vertical de la edificación que separa a ésta del exterior. Se puede localizar sobre la alineación oficial, tanto exterior como interior, o a la distancia de éstas que fije el planeamiento.

2. Fondo de edificación.

Distancia existente entre dos fachadas opuestas de un mismo edificio.

G)

1. Garaje.

Espacio edificado destinado al estacionamiento de vehículos.

H)

## 1. Hotel.

Edificio destinado al alojamiento temporal de las personas. Su clasificación dependerá en cada caso de la legislación específica. En ningún caso se considerarán dentro de este concepto aquellos edificios destinados a la venta o alquiler de las partes que lo componen.

## 2. Hastial.

Parte superior triangular de la fachada de un edificio, en la cual descansan las dos vertientes del tejado o cubierta.

I)

## 1. Infraestructura.

Conjunto de instalaciones, públicas o privadas, destinadas a suministrar y dotar de los servicios a las edificaciones. Son infraestructuras las que sirven para el suministro de agua y energía eléctrica, las que resuelven los problemas de evacuación de aguas, ya sean residuales o pluviales y las redes viarias, ya sean destinadas al tráfico rodado o al peatonal, así como las canalizaciones telefónicas y de telecomunicaciones.

L)

## 1. Linderos.

Líneas delimitadoras de un terreno respecto a las propiedades colindantes.

## 2. Línea de edificación.

La que delimita la superficie ocupada por la edificación.

Las líneas de edificación exteriores coincidirán obligatoriamente con las señaladas en los planos de ordenación correspondientes.

Las líneas de edificación interiores podrán, como máximo, alcanzar la alineación oficial interior.

## 3. Local.

Parte de un edificio que, aunque no tenga asignado un uso concreto mantiene una unidad espacial.

M)

## 1. Mansarda.

Ventana que se levanta por encima del tejado de una casa, con su caballete cubierto de tejas, y sirve para dar luz a los espacios bajo cubierta o para salir por ella a los tejados.

## 2. Manzana.

Superficie de terreno, delimitado en todos sus lados por alineaciones oficiales exteriores, esté o no edificado.

## 3. Medianera.

Plano de la edificación común con una construcción colindante.

O)

## 1. Ocupación.

Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección sobre el plano del terreno de la superficie de la planta mayor de la edificación.

No contabilizan dentro de este concepto los patios abiertos, las terrazas no cubiertas y los vuelos, aleros o cornisas.

P)

## 1. Parcela.

Superficie de terreno deslindada como unidad predial.

## 2. Patio.

Espacio no edificado, en horizontal y vertical, cuyo perímetro lo forman las fachadas interiores de los edificios.

## 3. Patio abierto a fachada.

Patio que tiene uno o más de sus límites coincidentes con la alineación oficial y abierto a la misma.

## 4. Patio de manzana.

Patio, en el que sus límites interiores, lo forman varios edificios incluidos dentro de una manzana, estando estos ajustados, o no, a las alineaciones interiores marcadas.

## 5. Patio de parcela.

Espacio libre de edificación situado dentro de la parcela edificable.

## 6. Parcela edificable.

Parcela susceptible de ser edificada.

## 7. Planta.

Espacio de la edificación delimitado entre las caras superiores de dos forjados consecutivos.

## 8. Planta baja.

Planta inferior del edificio, con el suelo al nivel de la rasante, por encima o debajo de ella, sin que exista otra planta inferior, salvo sótanos o semisótanos.

R)

## 1. Rasante.

Línea que señala el perfil longitudinal de las vías públicas o de los terrenos.

## 2. Rasante oficial.

Perfiles de las vías, calles, plazas o espacios libres de uso y dominio público, definidos por el presente Plan.

Siempre serán referidos al eje de la vía.

En los viales ejecutados, y siempre que no se indique lo contrario, la rasante oficial coincide con la existente.

## 3. Retranqueo.

Espacio de terreno comprendido entre la alineación oficial y la edificación, o entre los linderos de la parcela y la edificación.

S)

## 1. Salientes.

Partes de la edificación que sobresalen de los planos de fachada. Se consideran estos salientes como vuelos cuando sobresalen, además, de la alineación oficial, o bien invaden partes no edificables de la parcela.

Balcón: Parte edificada que arranca desde el pavimento de la planta en la que se sitúa y se prolonga fuera del plano de fachada con acceso desde la misma. En ningún caso estará cerrado en su perímetro, salvo por los elementos de protección.

Cuerpo cerrado: Balcón cerrado, al menos por dos lados exteriores.

Cierro: Balcón cerrado por todos sus lados formado por carpintería metálica y vidrio.

Terraza: Espacio utilizable, cubierto o no, cuyas dimensiones ortogonales exceden de las indicadas para balcones.

Vuelo: Parte edificada, no utilizable, que sobresale del plano de fachada y siempre que en el extremo más alejado de la misma no tenga soportes verticales.

## 2. Semisótano.

Aquella planta cuyo techo se encuentra a menos de ochenta centímetros (80 cm) por encima de las rasantes definidas en cada alineación.

## 3. Separación a linderos.

Distancia entre la fachada de la edificación y el lindero de referencia más próximo.

## 4. Solar.

Superficie de suelo urbano apta para la edificación que reúna las siguientes condiciones:

- Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.
- Que disponga de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y pluviales, alumbrado público, suministro de energía eléctrica y conducción para instalación telefónica, en las dimensiones y características que se contienen en el presente Plan.

- Que tenga pavimentada la calzada de la vía o vías a que dé frente y tenga encintadas sus aceras, según las características que se contemplan en el presente Plan.

- Que sin tener algunas de las condiciones infraestructurales antes señaladas, se garantice, junto con la edificación, la ejecución de las mismas.

#### 5. Sótano.

Planta cuyo techo se encuentra por debajo de las rasantes definidas en cada alineación oficial.

#### 6. Superficie de parcela.

Dimensión en proyección horizontal del área comprendida dentro de sus linderos. En el caso de que el planeamiento establezca nuevos linderos, la superficie de la parcela será la comprendida entre las nuevas alineaciones.

#### 7. Superficie edificada.

La comprendida entre los límites exteriores de la construcción en cada planta.

Las terrazas cubiertas y cerradas por tres lados, contabilizan al 100% de su superficie, cuando los paramentos que la limitan tengan una altura superior a 1,00 metro, y contabilizan al 50% en los casos restantes.

Dentro de la superficie edificada contabilizarán todos los elementos construidos de la edificación, ya sean sótanos, semi-sótanos, aprovechamientos bajo cubierta y elementos sobre ella.

#### 8. Superficie máxima edificable.

La máxima superficie que se permite edificar en cada parcela. En su cómputo no se englobarán los sótanos y semi-sótanos realizados, de acuerdo con las definiciones que de los mismos se contienen en el presente documento.

#### 9. Superficie ocupada.

Es la proyección en planta de la edificación.

#### 10. Superficie total edificada.

La suma de las superficies edificadas de todas las plantas.

T)

#### 1. Terraza.

Véase «Salientes».

U)

#### 1. Usos condicionados.

Aquellos usos que para desarrollarse deben cumplir determinadas condiciones que se les impongan o se garantice previamente su cumplimiento.

#### 2. Usos permitidos.

Aquellos usos que se consideran adecuados para desarrollarse en las diferentes áreas delimitadas.

#### 3. Usos prohibidos.

Aquellos usos que no se permiten desarrollar en las diferentes áreas delimitadas.

V)

#### 1. Vivienda interior.

La que no tiene al menos, una estancia habitable dando a espacios públicos o privados conectados con ellos.

#### 2. Volumen de un edificio.

El resultado del producto de la superficie edificada de cada planta por su altura correspondiente, computándose a partir de la rasante oficial. Se incluirán, en su caso, castilletes y superficies bajo cubierta.

#### 3. Volumetría.

El volumen que se permite construir en una parcela. Vendrá expresado en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

#### 4. Vuelo.

Véase «Salientes».

## TITULO II

### REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

#### CAPITULO 1

##### Clasificación del suelo

#### Artículo 13. Clases de suelo.

1. El Plan General de San Juan del Puerto clasifica el suelo del término municipal, en urbano, urbanizable y no urbanizable, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 44 de la LOUA.

2. La delimitación de cada una de estas clases de suelo, es la contemplada en la documentación gráfica que acompaña a las presentes Ordenanzas Urbanísticas.

##### Sección 1.ª Suelo urbano

#### Artículo 14. Definición.

Tendrán la condición de suelo urbano, a los efectos de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, los suelos que cumplan alguna de las siguientes circunstancias:

1. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

2. Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

#### Artículo 15. Ambito y subdivisión.

1. El ámbito del suelo urbano está recogido mediante la línea de suelo urbano representada en los Planos de Ordenación del presente Plan.

2. Dentro del suelo urbano el Plan subclasifica el mismo, distinguiendo:

a) Suelo urbano consolidado.

b) Suelo urbano no consolidado.

#### Artículo 16. Suelos urbanos consolidados.

1. Se incluyen dentro de esta subclasificación del suelo urbano, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el artículo siguiente.

2. En estas áreas sólo se prevén operaciones destinadas al mantenimiento, conservación y mejora de la edificación existente, o a la renovación de antiguas edificaciones por otras de nueva construcción.

#### Artículo 17. Suelos urbanos no consolidados.

1. Se incluyen dentro de estas áreas, aquellos territorios del suelo urbano a los que el Plan, por propia iniciativa o en el cumplimiento de las legislaciones sectoriales, consideran que deben ser objeto de actuaciones previas a la edificación por alguno de las circunstancias que se precisan a continuación:

A) Carecer de urbanización consolidada por:

a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o



unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

B) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

#### Artículo 18. Solar.

1. A los efectos de la LOUA, tendrán la condición de solar las parcelas de suelo urbano dotadas de los servicios y características que determine la ordenación urbanística, y como mínimo los siguientes:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable, energía eléctrica, telefonía y alumbrado público con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción e instalación prevista.
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública.
- d) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes por el Plan.

#### Sección 2.ª Suelo urbanizable

##### Artículo 19. Definición.

1. Tendrán la consideración de suelo urbanizable el suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en el presente Plan, respetando todas las determinaciones que para su desarrollo se establecen.

2. Las dotaciones mínimas y sus condiciones, así como el aprovechamiento subjetivo, son las establecidas por la LOUA y que están definidas en el presente documento.

3. Hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, estos suelos estarán sometidos a lo dispuesto para el suelo no urbanizable por las presentes Ordenanzas Urbanísticas. Todas las inversiones (instalaciones, edificaciones, etc.) que se realicen en este suelo con posterioridad a la actual clasificación como suelo urbanizable, y hasta tanto no se aprueben los correspondientes Planes Parciales, tendrán la consideración de provisionales sin derecho a indemnización.

##### Artículo 20. Ambito y subdivisión.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística establecerá en esta clase de suelo todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo urbanizable ordenado, integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

b) Suelo urbanizable sectorizado, integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el Plan General de Ordenación Urbanística. Este Plan delimitará uno o más sectores, y fijará las condiciones y los requerimientos exigibles para su transformación mediante el o los pertinentes Planes Parciales de Ordenación. Desde la aprobación de su ordenación detallada, este suelo pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

c) Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estruc-

turales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

2. El Plan divide esta clase de suelo en sectores, de forma que sobre cada uno de ellos deberá realizarse, de acuerdo con lo dispuesto en la vigente Ley del suelo, su correspondiente Plan Parcial.

#### Sección 3.ª Suelo no urbanizable

##### Artículo 21. Definición.

Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

1. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

2. Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

3. Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

4. Entenderse necesario para la protección del litoral.

5. Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

6. Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

7. Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

8. Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

9. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

10. Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

11. Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

##### Artículo 22. División.

De conformidad con la LOUA, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá, en todo caso, los terrenos clasificados en aplicación de los criterios recogidos en los apar-

tados 1 y 2 del artículo anterior, y 9 cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de los apartados 3, 4 y 5 del artículo anterior.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

4. Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, que incluirá aquellos suelos que cuenten con las características que se señalan en el apartado 7 del artículo anterior.

## CAPITULO 2

### Derechos de los propietarios

Artículo 23. De carácter general.

El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

Artículo 24. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo, se acomodará a las previsiones de este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Igualmente, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento.

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico del subsuelo atribuido por el planeamiento, quien lo esté para obtener el aprovechamiento del suelo vinculado al mismo.

3. El aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno, siempre que esté destinado a aparcamientos o a instalaciones propias al servicio del edificio.

4. La adquisición del aprovechamiento urbanístico de un subsuelo, por parte del propietario del suelo a él vinculado, supondrá la cesión del 10% del mismo al Ayuntamiento, que podrá ser sustituido mediante compensación económica. Dicha compensación se materializará conjuntamente con la licencia municipal de obras y pasará a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

6. El aprovechamiento del subsuelo vinculado a suelo de uso público, podrá ser destinado a aparcamientos y otros usos públicos por el Ayuntamiento, siempre que se mantengan y cumplan los estándares mínimos marcados por la legislación urbanística.

7. Se estará en lo dispuesto en la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, en la aparición de restos arqueológicos en el subsuelo.

8. Será determinación municipal la ubicación de aparcamientos en el subsuelo de una finca.

Artículo 25. En el suelo urbano.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, además de los derechos de carácter general se incluye el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos

todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, además de los derechos de carácter general se incluyen los de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

Artículo 26. En el suelo urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado, los propios de la clase de suelo no urbanizable que se definen en el artículo siguiente, y además:

1. El de formular al municipio la consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

2. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos de carácter general comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluyen los siguientes:

1. Competir, en la forma determinada en esta Ley y en unión con los restantes propietarios afectados, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera otra oferta equivalente formulada por no propietario.

2. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en esta Ley, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

3. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Artículo 27. En el suelo no urbanizable.

Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, los derechos anteriores comprenden:

1. Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.

2. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural y del Hábitat Rural Diseminado, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y

el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado anterior, se legitimen expresamente por el propio Plan General de Ordenación Urbanística.

4. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en el apartado anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca el Plan General de Ordenación Urbanística.

### CAPITULO 3

#### Obligaciones de los propietarios

##### Artículo 28. De carácter general.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes con carácter general:

1. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en los artículos anteriores.

2. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

##### Artículo 29. En el suelo urbano.

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano no consolidado:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbano consolidado:

1. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

2. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

##### Artículo 30. En el suelo urbanizable.

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado:

1. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

3. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

4. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

5. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

6. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

7. Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

##### Artículo 31. En el suelo no urbanizable.

Los propietarios de suelo no urbanizable deberán cumplir con las obligaciones de carácter general que se definen en este Capítulo.

### TITULO III

#### EJECUCION DEL PLAN

##### CAPITULO 1

##### En el suelo urbano

##### Artículo 32. Operaciones tipo.

1. En el suelo urbano, la Norma se ejecutará por medio de las denominadas operaciones tipo, distinguiéndose las siguientes:

1. Urbanización. Realización de las infraestructuras precisas para convertir el suelo urbano en solar.

La urbanización de suelo urbano se realizará mediante los correspondientes Proyectos de Urbanización, acogiéndose en cuanto a sus determinaciones a lo establecido en la presente Norma, y cumpliendo las condiciones mínimas de urbanización que se definan.

2. Ordenación pormenorizada. Establecimiento de las condiciones a que han de someterse las edificaciones en las diferentes unidades de ejecución.

La Ordenación de Detalle se realiza dentro de las unidades de ejecución, bien por medio de los instrumentos de Planeamiento Diferido, Estudios de Detalle y Planes Especiales, o bien mediante actuaciones relativas a la Gestión del Plan.

3. Agregación y segregación de parcelas. Adaptación de las unidades de ejecución a la ordenación física contenida en la Ordenación Pormenorizada.

Las agregaciones y segregaciones de parcelas se adecuarán a las condiciones mínimas establecidas por las Normas, en los casos de no provenir de una Ordenación Pormenorizada; en éste último supuesto, la propia ordenación establecerá los límites y condiciones en que deban realizarse.

4. Edificación de nueva planta. Construcción de estructuras capaces de albergar actividades diversas.

Esta actuación tipo consolida el derecho a edificar, otorgado por la Norma. Sus limitaciones se contienen en este documento en aquellos aspectos relativos al uso, aprovechamiento, situación, etc.; es decir a todas las de carácter urbanístico.

Se ajustarán a las condiciones morfológicas y estéticas emanadas de este documento. Además cumplirán las legislaciones de carácter constructivo, tecnológico, de seguridad, etc., que confluyen en la ejecución de las obras.

5. Cambio de uso y/o actividad. Aplicable tanto para el suelo como para las edificaciones. Estas actuaciones quedan reguladas por las condiciones generales de los cambios de uso, con el establecimiento de usos permitidos, prohibidos y condicionados.

En términos generales se permiten los cambios de uso dentro de un mismo nivel de actividad, se prohíben los cambios de uso en los equipamientos y se condicionan las inclusiones de usos diferentes a los dominantes en la zona.

6. Reformas de las edificaciones. Adaptación de las actuales edificaciones a nuevas necesidades. Las reformas engloban aspectos de mantenimiento, mejora y ampliación, estando en todo caso sometidas a las limitaciones definidas en la Norma, en cuanto al estado de la edificación, conservación y las condiciones urbanísticas de la nueva edificación.

7. Derribo y demolición. Eliminación de edificios existentes para poder iniciar de nuevo el proceso. Esta actuación se concibe como el último proceso de un edificio. Las limitaciones de su ejecución se enmarcan dentro de las Normas, imposibilitando su actuación en los edificios o instalaciones catalogados.

#### Sección 1.ª Estudios de Detalle

Artículo 33. Ambito de aplicación y objetivos.

1. Además de los casos previstos en este Plan General, o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma Interior en el suelo urbano, o los Planes Parciales en el suelo urbanizable, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle que, siendo como son figuras complementarias de planeamiento, perseguirán alguno o varios de los siguientes objetivos:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o 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 las determinaciones de ordenación

referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso pueden:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 34. Contenido.

1. El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el art. 66 del Reglamento de Planeamiento. La escala de representación de la documentación gráfica será de 1/500 como mínimo.

#### Sección 2.ª Planes Especiales

Artículo 35. Ambito de aplicación y objetivos.

1. El Plan Especial es el instrumento para el desarrollo específico del Plan General desde un punto de vista sectorial, es decir, con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos. En consecuencia, y sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer, no podrán en ningún caso modificar la clasificación del suelo.

2. Los Planes Especiales podrán tener como finalidad:

a) La ordenación de áreas determinadas de suelo urbano para su reforma interior y saneamiento ya sea:

1. De reforma interior, correspondiente a operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada a estos efectos por el Plan General o posteriormente en su desarrollo y cuando tengan por finalidad general el señalamiento de alineaciones, la asignación de usos, la regulación parcelaria o la conclusión de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.

2. De mejora urbana, cuando tengan por finalidad genérica la reurbanización de áreas urbanas, la ordenación y delimitación de espacios públicos, la programación y definición de las características de las obras y proyectos de urbanización, así como cualesquiera otras análogas, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan.

3. De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación, el espacio ambiental o paisajístico.

b) El desarrollo, ordenación pormenorizada y coordinación de los sistemas y servicios generales ya sea:

1. De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema de cualquier tipo (comunicaciones, equipamientos, infraestructuras), la pormenorización y compatibilización de los usos, la ordenación detallada del sistema y sus bordes, la programación de las obras y proyectos y su asignación de costes o cualesquiera otras análogas.

2. De infraestructuras y servicios generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las infraestructuras y servicios, la programación de sus obras y proyectos, la cuantificación de sus cargas y el reparto de las mismas.

c) El estudio y ordenación de temas sectoriales urbanos, que por sus especiales características sea necesario darles una coordinación integral en la ciudad, bien sean de carácter socioeconómico, territorial, productivo o de cualquier otro tipo.

#### Artículo 36. Documentación.

1. Los Planes Especiales que actúen sobre áreas delimitadas por el Plan General para ser desarrolladas mediante esta figura de planeamiento, respetarán el contenido que, para cada una de ellas, se especifica en las presentes Normas, e incorporarán las siguientes precisiones:

a) La memoria justificativa, recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Expondrá justificadamente los extremos que a continuación se detallan:

1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.

2. Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las correspondientes del Plan General.

b) El Plan Especial contendrá las determinaciones y documentación que señalan los artículos reguladores de esta figura de planeamiento en la LOUA, y los artículos 76 y siguientes del Reglamento de Planeamiento, así como cuanta documentación fuese precisa en función de los objetivos y características del mismo.

c) Los Planes Especiales de iniciativa privada cumplirán, en la medida en que sean de aplicación, las determinaciones establecidas por las presentes normas para los Planes Parciales del mismo tipo de iniciativa.

2. En los Planes Especiales de Reforma Interior, el contenido de las determinaciones y, por tanto, de su documentación, será igual a los correspondientes a los Planes Parciales, con las salvedades de los que fuesen claramente innecesarios por no guardar relación con las características propias de la reforma de que se trate.

## CAPITULO 2

### En el suelo urbanizable

#### Sección 1.ª Planes Parciales

#### Artículo 37. Ambito y objetivo.

1. El Plan Parcial es el instrumento para el desarrollo y concreción de la ordenación urbanística que culmina el sistema de planeamiento en el suelo urbanizable sectorizado, salvo la redacción eventual de Planes Especiales y Estudios de Detalle, y da comienzo a la fase posterior de la ejecución de la urbanización.

2. Los Planes Parciales desarrollarán de forma integral los ámbitos territoriales correspondientes a sectores unitarios de suelo urbanizable sectorizado, señalando su ordenación detallada.

3. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan específicamente para cada uno de los sectores que se han de desarrollar mediante este instrumento, toda vez que las mismas son fiel reflejo de lo previsto en la vigente legislación urbanística, en especial en los artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento, como norma complementaria de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

#### Artículo 38. Documentación.

1. Contendrán asimismo los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento con las precisiones siguientes:

A) En la Memoria Justificativa de la Ordenación, junto a los extremos señalados en el art. 58 del Reglamento de Planeamiento, se precisarán justificadamente los siguientes aspectos:

1. Razones que han aconsejado la formulación del Plan Parcial.

2. Relación entre las previsiones del Plan Parcial con las que se formulan en el Plan General.

3. Fundamento y objetivos por los que se divide, en su caso, el ámbito territorial del Plan a efectos de la gestión urbanística mediante las correspondientes unidades de ejecución, haciendo patente que se ajustan a los criterios de delimitación establecidos en estas Normas.

Razones de la elección del sistema o sistemas de actuación que se establezcan para cada una de dichas unidades de ejecución.

4. Razones que justifican el dimensionado del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de los usos y actividades previsto en el territorio ordenado. En todo caso se respetarán los estándares mínimos establecidos en el Anexo del Reglamento de Planeamiento.

5. Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos, estableciendo los criterios de diseño de los espacios públicos libres.

6. Articulación, en forma de sistema local, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos en el Plan General.

B) Delimitación de unidades de ejecución y elección del sistema de actuación, de acuerdo a lo establecido en estas Normas.

C) A efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos, se deberá establecer la ponderación relativa de los usos y tipologías, pormenorizados, resultantes de la subzonificación propuesta, con referencia al uso y tipología característico, respetando la ponderación fijada por el Plan General para las zonas que incluya.

D) Análisis de efectos ambientales en el que, mediante representaciones gráficas, estimaciones cuantitativas o cualitativas u otros medios se señale la repercusión de la actuación y sus determinaciones sobre el medio ambiente próximo tanto edificado como sin edificar, y sobre las condiciones de vida de los habitantes o usuarios de las áreas colindantes o cualquier otra sobre la que pudiese tener incidencia negativa.

E) La ordenación viaria secundaria y en su caso la localización de ciertas piezas de equipamiento local, deberán preverse en los Planes Parciales de acuerdo con las que el Plan General contiene para determinados sectores en sus correspondientes fichas y planos.

Por el carácter indicativo que este Plan General confiere a tales determinaciones -salvo indicación expresa en contrario-, los Planes Parciales podrán asumirlas o bien proponer su modificación, siempre que demuestren la mejor concepción urbanística dentro del mismo modelo urbano y aseguren en todo caso la continuidad viaria y coherencia de trazado con los sectores colindantes y con los sistemas generales.

F) Determinación de las ordenanzas reguladoras de la edificación sobre la superficie residencial neta.

G) Cuanta documentación adicional fuese precisa, deducida de las características de la ordenación, la integración dentro de la ordenación del Plan General y el cumplimiento de las condiciones específicas que establece el Plan General.

H) El estudio económico financiero del Plan Parcial cuantificará justificadamente las cargas de urbanización, tanto internas como externas correspondientes a cada una de las unidades de ejecución que se hubiesen delimitado.

Cuando en la ficha de características del correspondiente sector así esté previsto, dicha carga externa se ajustará a lo dispuesto en el Plan Especial de Infraestructuras y Servicios

Generales, de iniciativa pública, que habrá de aprobarse con carácter previo.

La documentación gráfica se presentará a escala 1/1.000 como mínimo.

2. Cuando lo exigiera el Ayuntamiento, o por voluntad de quién tenga la iniciativa del Plan Parcial, se presentarán Avances de Plan Parcial -que podrán también ser redactados por el Ayuntamiento- en los que se expresarán los criterios, objetivos y líneas generales de la ordenación proyectada. Para ello, deberán contener una memoria que resuma los datos básicos referentes al sector en relación con el resto del territorio y dentro de su delimitación, y una descripción literaria y gráfica sintética de las características del planeamiento propuesto. Su aprobación solamente tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los Planes Parciales.

3. Los Planes Parciales de iniciativa privada deberán además incluir los documentos y determinaciones a que hacen referencia la legislación básica del suelo y el art. 46 del Reglamento de Planeamiento.

### CAPITULO 3

#### En el suelo no urbanizable

Artículo 39. Actos permitidos.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

A) Las obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 50.B.a) de la LOUA, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia ni por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial de desarrollo, sean consecuencias de:

a) El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

b) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

d) Las características propias de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

e) La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

C) Las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tienen el régimen del suelo no urbanizable en esta Ley, previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el Plan General de Ordenación Urbanística o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar

y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

4. Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia.

Artículo 40. Planes Especiales.

El desarrollo, ordenación y mejora del suelo no urbanizable pueden llevarse a cabo mediante un Plan Especial. En este ámbito, podrán ser:

1. De mejora del medio rural, cuando tenga por finalidad la mejora de las infraestructuras, redes y servicios de zonas rurales, así como su estudio y ordenación.

2. De protección y regeneración del medio físico, cuando tengan por finalidad la restitución de usos productivos del medio físico, la protección del paisaje o de zonas de especial valor, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

### CAPITULO 4

#### Proyectos de urbanización

##### Sección 1.ª Generalidades

Artículo 41. Definición.

1. Se entiende por Proyecto de Urbanización, el documento técnico preciso para llevar a la práctica las obras e infraestructuras contenidas en el presente Plan.

2. Como tal documento técnico deberá contener y programar todas aquellas obras que sean necesarias, así como los detalles de ejecución de las mismas, con la precisión necesaria para que puedan ser dirigidas por técnicos distintos a los redactores del proyecto.

3. Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de cada sector se habrá de depositar en la Tesorería del Ayuntamiento, el aval que garantice el 6% de las obras de urbanización.

Artículo 42. Limitaciones.

1. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las determinaciones del documento de planeamiento que desarrolla.

2. El Proyecto de Urbanización podrá realizar las adaptaciones exigidas por un análisis en profundidad de las características del suelo y subsuelo, tanto en fase de redacción del documento como en el período de ejecución de las obras.

Artículo 43. Documentación.

El Proyecto de Urbanización contendrá los siguientes documentos:

1. Memoria descriptiva, que definirá literalmente las obras a realizar, así como los métodos precisos para su ejecución. En esta memoria se señalarán los materiales que vayan a emplearse, la forma de colocación y los ensayos a los que tengan que someterse.

2. Memoria informativa, que describirá las características del terreno y las instalaciones e infraestructuras en él existentes. Analizará especialmente las condiciones geotécnicas del suelo y subsuelo.

Estudiará las acciones que, provenientes del exterior del ámbito de actuación, pudiesen afectar al mismo, y muy especialmente:

a) A las posibles avenidas de agua provenientes de otros sectores.

b) A los vertidos que hayan de desaguar por las redes de alcantarillado del ámbito desarrollado.

c) Analizará también las condiciones de los suministros de agua y energía eléctrica y preverá, de acuerdo con las empresas suministradoras, las características futuras de los suministros.

3. Memoria de cálculo, que definirá las bases de partida que se utilizan para el dimensionado de las diversas infraestructuras, con indicación expresa de las fuentes utilizadas para ello.

Se expresará el método de cálculo empleado para el dimensionado de las redes y los coeficientes de seguridad, simultaneidad o cualquier otro que se adopte.

Se justificará el material empleado en cada tipo de red y la resistencia a las solicitaciones exigidas por los mismos.

4. Documentación gráfica, que se compondrá de:

a) Planos de situación e información, comprensivos de la topografía actual, con las instalaciones aéreas o subterráneas que atraviesen el territorio. Asimismo contemplará los documentos gráficos del planeamiento que desarrolla, referidos al ámbito de actuación.

b) Planos de proyecto, que contendrán:

1. Red viaria, con señalamiento de alineaciones y rasantes y definiendo los espacios destinados a tráfico rodado, peatonal y aparcamientos.

Definirán las secciones transversales de las vías, así como las diferentes capas que componen la red, indicando los materiales y sus espesores.

2. Red de alcantarillado, con señalamiento de las secciones del mismo, pendientes y trazado.

Se incluirán los pozos de descarga, resalto y registro, con expresión de sus cotas y descripción de los materiales que lo componen.

Se definirán las arquetas de acometida a la red de las edificaciones existentes, sus características y materiales, así como las conexiones a las redes existentes.

En los pasos de la red por vías de tráfico rodado, se definirán y señalarán los refuerzos de la canalización.

La red de pluviales incorporará los imbornales, areneros, cámaras de descarga, y demás elementos precisos para la evacuación de las aguas de lluvia, indicando las conexiones con las redes existentes.

Se definirá el sistema de depuración empleado.

3. Red de suministro de agua, definiendo las secciones, trazados y características de los materiales que la componen.

Se indicarán las llaves de corte, arquetas y bocas de riego, con expresión de sus características y su localización, así como la situación de las bocas de incendio.

Se indicarán las conexiones con las redes existentes.

4. Red de energía eléctrica, con expresión de sus secciones, trazado y características de los materiales a emplear.

Se definirán los Centros de transformación, sus dimensiones, las características de altura, ocupación, etc., y se señalarán los materiales que se utilicen para su construcción.

Se reflejarán las arquetas de acometida a las parcelas, su localización y la definición de sus materiales.

5. Red de alumbrado público, con la descripción del trazado, tipo de farolas, situación de los cuadros y acometidas correspondientes e indicación de dimensiones, secciones y el alumbrado de vigilancia necesaria para el ahorro de energía.

6. Red de telefonía y telecomunicaciones, con la definición de su trazado y características de los materiales a emplear, así como las arquetas y armarios necesarios.

7. Jardinería, con expresión y localización de las especies que hayan de plantarse, así como los sistemas de protección que sean precisos para su mantenimiento. Es necesario tener prevista la colocación de tutores.

8. Mobiliario urbano, comprensivo de bancos, papeleras, señalizaciones, juegos de niños, etc., indicando forma, material y sistemas de colocación, así como su disposición y ubicación en el territorio.

c) El Proyecto de Urbanización podrá además incluir documentación gráfica relativa a edificaciones complementarias tales como kioscos, locales, zonas deportivas, asistenciales, etc.

5. Pliego de Condiciones Técnicas, que contendrá el conjunto de características que hayan de cumplir los materiales empleados, así como las técnicas de ejecución y su mantenimiento posterior.

6. Pliego de Condiciones Económicas y Administrativas, que contendrá las disposiciones precisas para el funcionamiento de las obras bajo el aspecto económico, regulando el sistema de pagos, revisiones de precios, retenciones, etc., y los administrativos relativos a las condiciones contractuales, rescisiones, régimen jurídico, etc.

7. Cuadro de precios descompuestos, que definirá el precio de cada unidad de obra definida por cada uno de sus componentes.

8. Estado de mediciones, que mide las dimensiones de cada una de las unidades o partidas previstas en la obra.

9. Presupuesto, que definirá el coste global de la obra proyectada, asignando a las diversas unidades su precio unitario y agrupándolos posteriormente por capítulos.

Se definirá el Presupuesto de ejecución material y el de contrata, que resulta sumándole al primero un porcentaje por gastos generales y beneficio industrial.

## Sección 2.<sup>a</sup> Características de las infraestructuras

### Artículo 44. Viales. Tráfico rodado.

1. Previo al cálculo de las secciones de la red viaria destinada al tráfico rodado, se analizarán las características del terreno, realizándose los ensayos CBR, de compactación y expansividad, así como todos aquellos que sean precisos para conocer las características mecánicas del terreno.

2. Las secciones se adoptarán considerando que se les otorga una IMH de 1.000 vehículos de carácter ligero y medio.

3. Las pendientes de las vías, en su sentido longitudinal, deberán aproximar a las señaladas en la documentación gráfica.

Las secciones transversales nunca serán inferiores al 2%, garantizándose así la evacuación de aguas pluviales.

Las dimensiones mínimas de calzada serán de siete (7,00) metros para las nuevas ordenaciones que no estén recogidas en el PGOU.

Los aparcamientos tendrán una dimensión rectangular mínima, libre de obstáculos, según su disposición de:

- En batería: 2,20 m por 4,50 m.
- En cordón: 2,20 m por 5,00 m.
- Minusválidos: 3,60 por 5,00 m.

La anchura mínima de los acerados será de un metro y medio (1,50) metros.

4. Se recomienda que las calzadas se construyan en las siguientes etapas:

a) La primera servirá para ejecutar la urbanización del sector o etapa contemplada. En esta fase se puede realizar una sub-base sobre un firme definitivo, con una capa de rodadura provisional.

b) La segunda contemplaría la capa de rodadura definitiva, que se instalará sobre el pavimento de la etapa anterior, siempre que no se aprecien deterioros importantes que fueren su reconstrucción.

c) El plazo entre una y otra deberá ser el que mediara la realización de las obras de edificación colindantes con la

vía, de forma que una vez terminadas las construcciones tengan su calle acabada.

5. En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión, utilizándose para ello hidrosiembra u otros métodos con resultados análogos.

6. Se deberán adoptar las medidas de prevención que eviten la infiltración o escorrentía de vertidos en el terreno, al objeto de garantizar la ausencia de riesgos de contaminación de los suelos así como de las aguas superficiales y subterráneas.

7. Se incorporarán todos aquellos elementos que se consideren necesarios para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, cumplimentando los establecidos en el Decreto 72/92, de 5 de mayo de 1992.

#### Artículo 45. Viales. Tráfico peatonal.

1. Dentro de este concepto se incluyen tanto el acerado como las sendas y caminos peatonales proyectados.

2. El cálculo de estos pavimentos deberá garantizar la estabilidad superficial a acciones climatológicas, tales como lluvias, dilataciones térmicas, etc. Asimismo deberá preverse su resistencia ante la acción de la vegetación de los jardines contiguos, especialmente las especies arbóreas.

3. El pavimento que se utilice será antideslizante, de fácil limpieza y se deberá procurar que los materiales a emplear, tengan garantizada su reposición en el tiempo.

4. Todas las sendas, caminos y aceras estarán protegidas en sus extremos por elementos de borde.

5. El diseño garantizará la evacuación de aguas pluviales, así como la facilidad de limpieza.

6. Se incorporarán todos aquellos elementos que se consideren necesarios para accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, cumplimentando lo establecido en el Decreto 72/92, de 5 de mayo de 1992.

7. Las dimensiones mínimas de las calles peatonales será de seis metros (6,00 m) y los acerados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior, de un metro y medio (1,50 m).

8. Los viales peatonales y acerados se construirán con solera de hormigón, no permitiéndose la colocación de solerías sobre lecho de arena.

#### Artículo 46. Saneamiento y residuos sólidos.

1. El cálculo de la red deberá analizar las acciones provenientes del exterior, teniendo en cuenta:

a) Las aguas pluviales que, atravesando el ámbito de actuación, provengan de otras áreas.

b) Las aguas residuales que provengan de otras áreas edificadas y que conecten, con la red que se proyecta.

2. La red se proyectará fundamentalmente de tipo separativo, siempre que existan cauces próximos donde se puedan evacuar naturalmente las aguas pluviales. En los sistemas unitarios se preverán aliviaderos de pluviales siempre que existan cauces próximos y cota de alivio, con una dilución de 1/5.

3. La base de cálculo se realizará según criterio de GIAHSA. El diámetro mínimo de los colectores será de 400 mm.

4. Los imbornales se colocarán como máximo a 50 metros unos de otros; su fabricación deberá garantizar la recepción de arenas y lodos, sin impedir su correcto funcionamiento. Se garantizará el cierre hidráulico de las acometidas de imbornales en el caso de redes unitarias.

5. Los pozos de resalto, registro, etc., se colocarán siempre que exista conexión a la red de desagüe domiciliario o de imbornales, conexiones de redes, cambios de dirección o de pendientes. Su ejecución deberá garantizar el normal discurrir de las aguas, debiendo dimensionarse de forma que resista las solicitaciones derivadas de los asientos diferenciales pre-

visibles, golpes de ariete, etc. Se deberá garantizar la estanqueidad de estos elementos.

6. Se dispondrá de una arqueta de registro por cada acometida domiciliar situada en el acerado.

7. La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo. Asimismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen.

8. En el caso excepcional de no estar conectada a la red de alcantarillado municipal, cualquier actividad que produzca vertidos de aguas residuales urbanas o industriales, deberá contar con la preceptiva autorización de vertidos otorgada por el organismo competente y cumplir la legislación vigente en materia de vertido.

9. Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales.

10. Será obligatorio incorporar un sistema de gestión de residuos sólidos urbanos, contemplando una separación selectiva en origen según la normativa específica de aplicación.

#### Artículo 47. Abastecimiento de agua y riego.

1. La base de cálculo para el suministro de agua a las edificaciones se realizará según criterios de la compañía suministradora.

2. La base de cálculo relativa a bocas de riego, deberá cumplir el requisito de garantizar un caudal de 1.500 litros/día por cada 1.000 metros cuadrados de jardín o área de recreo y juego de niños, y un mínimo de 600 litros/día por cada 1.000 metros cuadrados de superficie destinada a viario, ya sea peatonal o rodado.

3. Se considerará en el cálculo la posible repercusión sobre otras áreas de la población.

4. En todo caso deberá garantizarse el mantenimiento racional de la instalación.

5. Se proyectarán los refuerzos, ampliaciones o mejoras de la red municipal de manera que la implantación de los nuevos consumos no perjudiquen a los existentes.

6. Las nuevas redes, así como futuras ampliaciones de redes existentes tendrán que estar calculadas y supervisadas por la empresa GIAHSA.

#### Artículo 48. Bocas de incendio.

1. El Proyecto de Urbanización, dispondrá de las bocas de incendio suficientes para que:

a) Se garantice la utilización en todas y cada una de las edificaciones contenidas en el ámbito de su urbanización.

b) En ningún caso serán inferiores a las del Tipo 100.

c) Su situación posibilite el rápido acceso por parte de los Servicios de Extinción de Incendios.

2. La distancia máxima de colocación entre ellas será de 200 metros.

3. Las bases de cálculo de dotación y caudal, serán las establecidas en la Legislación contra incendios vigente.

#### Artículo 49. Suministro de energía eléctrica.

1. La base de cálculo para el dimensionado de la red de baja tensión que dote de suministro a las edificaciones se realizará según el Reglamento Electrotécnico de baja tensión y criterios justificados de la compañía suministradora.

2. Las instalaciones de suministro de energía eléctrica serán siempre subterráneas.

3. En obras de nueva planta, así como siempre que sea posible en reformas de vivienda, será preceptivo la canalización subterránea de la red de baja tensión.



#### Artículo 50. Alumbrado público.

1. Las bases de cálculo para el alumbrado público en las vías de tráfico rodado serán las que se definen en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o las que establezca la compañía suministradora.

2. La disposición de los báculos será bilateral, en ambos tipos de vías, bien pareada o al tresbolillo, excepto en casos particulares, por reducida dimensión y otras causas que estimen oportuno los servicios técnicos municipales, que irá de forma diferente.

3. La disposición general de las luminarias se realizará de forma que:

a) Los cambios de un tipo de vía a otro sean graduados.  
b) Los cruces, cambios de curvatura y rasantes queden perfectamente iluminados.

4. La red discurrirá siempre enterrada.

5. En obras de nueva planta, así como siempre que sea posible en reformas de vivienda, será preceptivo la canalización subterránea de la red de alumbrado público.

#### Artículo 51. Red de telefonía y telecomunicaciones.

1. En la redacción de los Proyectos de Urbanización se contemplará el trazado de la red de telefonía subterránea, para lo que se solicitará de la compañía suministradora todos los datos precisos para su construcción, debiendo reflejar en el proyecto las dimensiones de redes, arquetas y armarios necesarios, así como todos los detalles constructivos para su correcta ejecución.

2. En obras de nueva planta, así como siempre que sea posible en reformas de vivienda, será preceptivo la canalización subterránea de la red de telefonía y telecomunicaciones.

3. En la redacción de los Proyectos de Telecomunicaciones habrá de consensuarse con la compañía suministradora los datos necesarios para el dimensionado de la red, y coordinar la ejecución simultánea con las obras de urbanización.

#### Artículo 52. Jardinería.

1. El Proyecto de Urbanización deberá contener un estudio detallado de las especies vegetales que hayan de implantarse, con un número total de árboles igual al número de viviendas que se desarrolle en el sector.

2. Se deberá recurrir preferentemente a especies arbóreas, no siendo conveniente utilizar aquellas que precisen de cuidados excesivos y atenciones constantes.

3. Las especies arbóreas que se utilicen, tendrán un porte tal que, como mínimo, sea el de un cuarto de su desarrollo adulto.

4. Se deberá tener prevista la colocación de tutores.

5. Los suelos que pasen a formar parte del Sistema de Espacios Libres deberán estar adecuadamente tratados y urbanizados incluyendo canalizaciones de riego por goteo. El Ayuntamiento no recepcionará las obras de urbanización mientras los jardines no estén consolidados.

#### Artículo 53. Mobiliario urbano.

1. El Proyecto de Urbanización contendrá todos aquellos elementos de mobiliario urbano que complementen los espacios públicos.

2. La calidad de los elementos que compongan el mobiliario urbano, deberá responder a cotas de confort, resistencia y durabilidad.

3. En el diseño o elección de los elementos de mobiliario urbano, sobre todo los de juego de niños, se deberá tener en cuenta los materiales y su morfología para evitar el peligro de accidentes en sus usuarios. El Ayuntamiento podrá vetar los que por su experiencia considere inadecuados.

#### Artículo 54. Supresión de barreras arquitectónicas.

1. El Proyecto de Urbanización deberá redactarse de forma que:

a) Los accesos a las distintas áreas de equipamiento, ya sea social, asistencial, deportivo, docente o de uso y dominio público, garanticen su utilización por los disminuidos físicos, según las determinaciones del Decreto 72/1992, sobre las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de la Junta de Andalucía, en cuanto a itinerarios peatonales, pavimentos, vados, pasos de peatones, escaleras, rampas, aparcamientos, así como señales verticales y cualquier elemento de mobiliario urbano en zonas exteriores y accesos a espacios interiores públicos, vestíbulos, pasillos, huecos de paso, escaleras, ascensores, aseos, vestuarios y duchas dentro de zonas interiores.

b) Los bordillos de los accesos a los pasos de peatones, queden rebajados hasta el nivel de la calzada.

c) Los cambios de rasante en las vías destinadas a los peatones, se resuelvan, además de con escaleras, con rampas de pendientes no superiores al 8%, y siempre con pavimentos antideslizantes.

### TITULO IV

### LICENCIAS

### CAPITULO 1

#### Licencias urbanísticas

#### Sección 1.ª Tipos de licencias

#### Artículo 55. Actividades sujetas a licencia.

1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, los actos relacionados en el artículo 169 de la Ley 7/2002, completándose con lo previsto en el artículo 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, Real Decreto 2187/1978, y en general cualquier otra acción sobre el suelo, el vuelo o el subsuelo que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes. Todo ello sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean procedentes con arreglo a la Ley 7/2002 o a la legislación sectorial aplicable en cada caso.

2. La sujeción a licencia urbanística rige, sin excepción, para las personas y entidades privadas y, si así se requiere por la legislación en cada caso aplicable, para las Administraciones Públicas. En este último caso, será de aplicación el procedimiento previsto en el punto 3 del artículo 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, cuando se trate de actuaciones administrativas urgentes o de excepcional interés público.

Lo anterior es aplicable incluso cuando dichas actuaciones afecten a terrenos pertenecientes al dominio o patrimonio público, y ello sin perjuicio de la necesidad, en ese caso, de previa autorización o concesión administrativa de otro órgano de la Administración.

#### Artículo 56. Tipos y condiciones.

1. Las licencias urbanísticas comprenden los siguientes tipos:

- a) De parcelación.
- b) De obras de urbanización.
- c) De obras de edificación.

Dentro de las obras de edificación encontramos dos tipos de obras:

- Obra mayor.

Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de nueva planta.

Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes.

Las obras de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones existentes.

Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones existentes.

- Obra menor.

Las obras que modifiquen la distribución interior de los edificios o instalaciones existentes o sus acabados superficiales e instalaciones y que no afecten a la estructura ni a la fachada del edificio.

- d) De otras actuaciones urbanísticas.
- e) De actividades e instalaciones.
- f) De primera ocupación.
- g) De obras de carácter provisional.
- h) De modificación de usos.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualesquiera que sea su naturaleza y dimensiones; y las talas y abatimientos de árboles situados tanto en zonas de uso y dominio público como en espacio libre privado, o parcelas enclavadas en cualquier clase de suelo.

3. Las concesiones sobre el dominio público, incluido el municipal, lo son sin perjuicio del sometimiento de los actos que preceden a la correspondiente licencia urbanística.

4. Todas las licencias que se otorguen para la realización de obras que generen residuos deberán contemplar un sistema de gestión de los residuos contemplando una separación selectiva en origen de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de Medio Ambiente.

5. En cualquier tipo de obra se deberá establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión procedente de las obras a realizar, mediante el riego de las distintas superficies de actuación, cubrición de las cargas en el transporte de materiales, etc. Además se controlará la maquinaria y vehículos de trabajo empleados en las obras para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuan a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

#### Artículo 57. Licencias de parcelación.

1. El concepto de parcelación queda establecido en la Sección Sexta del Capítulo II Título II de la Ley 7/2002. Está sujeto a licencia municipal todo acto de parcelación según se define en estas Normas, salvo que expresamente se declare su innecesariedad.

2. La licencia de parcelación se entenderá concedida con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación, compensación o normalización de fincas, y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales y Especiales de propietario único que incluyan planos parcelarios con las características recogidas en estas Normas, así como de los Estudios de Detalle que afecten a la configuración de las parcelas.

3. Requiere licencia de parcelación expresa e individualizada todo acto de alteración, sea por subdivisión o agregación, de parcelas en el suelo urbano o urbanizable, que pretenda realizarse con posterioridad o con independencia de los ins-

trumentos de planeamiento y gestión citados en el apartado anterior.

4. La licencia de parcelación autoriza a deslindar y amojonar la parcela o parcelas resultantes. Todo cerramiento o división material de terrenos que se efectúe sin la preceptiva licencia de parcelación o con infracción de la misma, se reputará infracción urbanística y dará lugar a su supresión y a la sanción que proceda, sin perjuicio de la responsabilidad específica a que hubiese lugar si la parcelación realizada no resultara legalizable.

#### Artículo 58. Licencias de obras de urbanización.

1. La solicitud de obras de urbanización deberá ir acompañada de los siguientes documentos:

- a) Plano de situación, a escala mínima 1:2.000, por triplicado.
- b) Cédula urbanística de la finca sobre la que se solicita licencia, en su caso.
- c) Proyecto de urbanización por triplicado, con el contenido mínimo establecido en el artículo 98.3 de la Ley 7/2002.

2. Los Proyectos Generales de Urbanización se tramitarán y aprobarán conforme a lo previsto en la Legislación urbanística (artículos 98 y 99 de la Ley 7/2002), por lo que las obras detalladas y programadas en los mismos no precisarán de licencia municipal.

No obstante, los Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto el desarrollo integral del planeamiento, así como las obras de mera conservación y mantenimiento, se tramitarán de modo análogo al previsto para las obras de edificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 67.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, salvo que se hubiese solicitado licencia para la urbanización conjuntamente con la licencia de edificación, e incluido en la solicitud la documentación señalada en el punto 1 de este artículo.

3. El presupuesto del proyecto podrá ser revisado y modificado por los Servicios Técnicos municipales mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

Asimismo, en el plazo máximo de los tres meses siguientes a la notificación del acuerdo de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización o de obras de servicios urbanísticos redactados por iniciativa privada, deberá el promotor constituir un depósito del uno por ciento del presupuesto de ejecución material, calculado con arreglo al coste de las obras, en concepto de control de calidad, para la realización de los ensayos correspondientes.

Dicho depósito será devuelto al promotor una vez acreditado que el Plan de Control de Calidad ha sido redactado y ejecutado en el transcurso de las obras.

4. Las garantías a que hace referencia el artículo 46.c) del Reglamento de Planeamiento, así como el depósito previsto en el punto anterior de este artículo, responderán del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos y, en su caso, de las multas que pudieran serles impuestas.

Las garantías se cancelarán o devolverán cuando se acredite en el expediente la normalización de las cesiones obligatorias y gratuitas a favor de la Administración, así como la recepción definitiva de las obras de urbanización e instalación de dotaciones previstas.

5. Las obras de urbanización se entienden autorizadas con los acuerdos de aprobación definitiva de los proyectos de urbanización correspondientes o el de otorgamiento de la licencia, en su caso, sin perjuicio de que en los mismos pueda condicionarse la ejecución de los trabajos a la obtención de

un ulterior permiso de inicio de obras previo cumplimiento de los requisitos complementarios que quedasen pendientes.

6. Autorizado el comienzo de las obras de urbanización por el Ayuntamiento y notificado por el promotor con antelación suficiente su intención de iniciarlas, se fijará día para la firma del Acta de comprobación del replanteo. El plazo de ejecución de las obras comenzará a contar a partir del día siguiente al de la firma del Acta.

Durante la ejecución de las obras, el Ayuntamiento ejercerá las funciones de inspección técnica y urbanística y de vigilancia y control de las mismas de acuerdo con la normativa vigente.

7. Las obras de urbanización, una vez concedida la preceptiva licencia, podrán disponer de un cajón de obra ocupando la vía pública siempre y cuando se garantice y se acondicione un paso para peatones de anchura mínima 1,20 metros, y se dispongan todas las medidas exigidas para su seguridad. Habrá de cumplirse, además, la normativa vigente de tráfico.

#### Artículo 59. Licencias de obras de edificación.

1. Las licencias de obra menor se solicitará presentando la solicitud de licencia de obra, así como un presupuesto de ejecución material del coste estimado de las obras. No será necesario adjuntar proyecto técnico.

2. En el caso de licencia para obra mayor, con la solicitud de licencia de obras en los edificios y obras de nueva edificación, se acompañará:

a) Copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes, en los casos en que este sea preceptivo.

b) Cédula urbanística o copia de la contestación oficial a las Consultas o Solicitud de Información Urbanística efectuadas, en su caso.

c) Proyecto técnico por triplicado.

d) Si las obras comportan, además, ejecución de demoliciones, derribos, excavaciones, terraplenes, desmontes o rebaje de tierras, deberán acompañarse los documentos necesarios para efectuar dichos trabajos conforme a lo expresado en estas Normas.

3. La concesión de licencia de obras de edificación, además de constatar que la actuación proyectada cumple con las condiciones técnicas, dimensionales y de uso fijadas por el planeamiento y demás normativa aplicable, exige la comprobación y acreditación de los siguientes requisitos:

a) Licencia de parcelación o, en su caso, declaración de su innecesariedad.

b) Contar la parcela con los servicios necesarios para tener la condición de solar salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización, en los casos y de conformidad a lo establecido en estas Normas.

c) Justificación de los aprovechamientos reales de la finca, de los susceptibles de adquisición, y de las transferencias de aprovechamientos que se hayan realizado, en su caso, indicando si se agotan o no dichos aprovechamientos.

d) Obtención de licencia de apertura, si así lo requiere el uso propuesto, así como de las restantes autorizaciones sectoriales o concesiones precisas por razón de los regímenes especiales de protección, vinculación o servidumbres legales que afecten al terreno o inmueble de que se trate. La licencia de apertura podrá tramitarse paralelamente a la de obras.

e) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

4. Las obras de edificación, una vez concedida la preceptiva licencia, podrán disponer de un cajón de obra ocupando la vía pública siempre y cuando se garantice y se acondicione un paso para peatones de anchura mínima

1,20 metros, y se dispongan todas las medidas exigidas para su seguridad. Habrá de cumplirse, además, la normativa vigente de tráfico.

5. En el caso de licencias de obra en el suelo no urbanizable que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas a que se refiere el artículo 52.1.B.b) o Actuaciones de Interés Públicos a las que se refiere el artículo 52.1.C), ambos de la Ley 7/2002, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. En este caso la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año desde dicha aprobación.

#### Artículo 60. Licencias de otras actuaciones urbanísticas.

La realización de los actos correspondientes a otras actuaciones urbanísticas contemplados en estas Normas requerirán en cuanto no estén amparados por licencia de obras de edificación o urbanización, licencia específica que se tramitará con arreglo a las disposiciones de este Capítulo, en lo que sea de aplicación.

#### Artículo 61. Licencias de actividades e instalaciones.

1. Estarán sujetos a licencia de actividad todos los establecimientos que tengan acceso directo a la vía pública o se encuentren instalados en el interior de fincas particulares.

A los efectos del párrafo anterior, se entiende por establecimiento toda edificación, instalación o recinto cubierto o al aire libre, que esté o no abierto al público, se destine a cualquier uso distinto al de vivienda.

No estará sujeta a esta licencia la vivienda, sus instalaciones complementarias (trasteros, locales de reunión de comunidades, aparcamiento, piscinas, instalaciones deportivas, etc.) y, en general, toda instalación que esté al servicio de aquella.

2. La modernización o sustitución de instalaciones que no supongan modificación de las características técnicas de la mismas o de sus factores de potencia, emisión de humos y olores, ruidos, vibraciones o agentes contaminantes, no requiere la modificación de la licencia de actividad e instalaciones.

3. La concesión de licencia de actividad está sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas, de la reglamentación técnica que le fuera de aplicación y de las Ordenanzas Municipales correspondientes.

4. Cabrá la concesión de licencias de apertura que contemplen la imposición de medidas correctoras de los niveles de molestia generados por la actividad e instalación. En este supuesto la comprobación de la inexistencia o deficiencia de dichas medidas correctoras, implicará la caducidad de la licencia, que operará de oficio en este caso, tras la emisión de informe técnico motivado acreditativo de tal circunstancia.

5. Las actividades susceptibles de generar residuos peligrosos deberán cumplir con lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y los Reglamentos que lo desarrollan. Dichas actividades deberán obtener la correspondiente inscripción en el Registro Provincial de Actividades Productoras de Residuos Peligrosos, conforme a la citada Ley.

Se deberá gestionar correctamente los lodos que se generen en sistemas de depuración de efluentes urbanos e industriales.

6. En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en los Anexos primero o segundo de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, éstas deberán someterse previamente al trámite de prevención ambiental que les sea preceptivo.

#### Artículo 62. Licencias de primera ocupación o apertura.

1. La licencia de ocupación tiene por objeto autorizar la puesta en uso de los edificios o instalaciones, previa la comprobación de que han sido ejecutados de conformidad a las condiciones de las licencias autorizadoras de las obras o usos correspondientes y de que se encuentran debidamente

terminados y aptos según las condiciones urbanísticas de su destino específico.

2. Están sujetos a licencia de ocupación:

a) La primera utilización de las edificaciones fruto de obras de nueva edificación y reestructuración total, y la de aquellos locales resultantes de obras en los edificios en que sea necesaria por haberse producido cambios en la configuración de los mismos, alteración de los usos a que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b) La puesta en uso de las instalaciones y la apertura de establecimientos industriales y mercantiles.

c) La nueva utilización de aquellos edificios o locales que hayan sido objeto de sustitución o reforma de los usos preexistentes.

3. En los supuestos contemplados en el apartado a) del número anterior, la concesión de la licencia de ocupación requiere la acreditación o cumplimiento de los siguientes requisitos, según las características de las obras, instalaciones o actividades de que se trate:

a) Certificación final de obras cuando la naturaleza de la actuación hubiese requerido de dirección técnico-facultativa.

b) Licencias o permisos de apertura o supervisión de las instalaciones a cargo de otras Administraciones Públicas competentes por razón del uso o actividad de que se trate.

c) Otras autorizaciones administrativas sectoriales que procedan a causa de servidumbres legales, concesiones administrativas o regímenes de protección aplicables a los edificios o actividades, cuando no constasen previamente.

d) Documentación de las compañías suministradoras de agua, electricidad y telefonía, acreditativa de la conformidad de las acometidas y redes respectivas.

e) Terminación y recepción provisional de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación.

f) Liquidación y abono de las tasas e impuestos municipales derivados de la concesión de la licencia.

4. La licencia de ocupación se solicitará al Ayuntamiento por los promotores o propietarios y el plazo para concesión o denegación será de un mes, salvo reparos subsanables.

La obtención de licencia de ocupación por el transcurso de los plazos previstos en la legislación de régimen local no alcanza a legitimar los usos u obras que resulten contrarios al planeamiento.

5. La licencia de ocupación, en sus propios términos y salvo error imputable a los interesados, exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad administrativa por causa de infracción urbanística, pero no de las comunes de naturaleza civil o penal propias de su actividad.

6. La puesta en uso de un edificio o la apertura de una instalación carente de licencia de ocupación cuando fuese preceptiva, constituye infracción urbanística que será grave si el uso resultara ilegal o concurriesen otras circunstancias que impidieren la ulterior legalización. Ello sin perjuicio, en su caso, de las órdenes de ejecución o suspensión precisas para el restablecimiento de la ordenación urbanística.

Artículo 63. Licencias de obra de carácter provisional.

1. Sin perjuicio de la obligatoriedad del cumplimiento del Plan General y su planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento podrá autorizar usos y obras de carácter provisional siempre que se verifiquen los siguientes requisitos:

1.º Los terrenos correspondientes deberán encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:

a) Estar clasificados como suelo urbano, remitido a PERI o donde el Plan General establezca la necesidad de redactar una figura de planeamiento o gestión para su desarrollo.

b) Estar clasificado como suelo urbanizable sectorizado.

c) Estar clasificados como sistema general adscrito o incluido en suelo urbanizable o no urbanizable natural o rural.

2.º El propietario deberá aceptar la condición de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

Dicha autorización deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad con carácter previo a la concesión de licencia, como autorización a precario.

2. En todo caso, la solicitud de licencia deberá justificar su oportunidad, sobre la base de:

a) Las obras e instalaciones no deberán dificultar la ejecución de los Planes, lo que se acreditará en función de los plazos previsibles para ello.

En cualquier caso, se entenderá que concurre esta circunstancia cuando en suelo urbano remitido a PERI o en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante PP, aún no se hubiese producido su aprobación inicial, o producida hubiesen transcurrido más de dos años sin haberse aprobado provisionalmente el Plan.

b) La provisionalidad de los usos y obras previstos que, además, no podrán en ningún caso tener como consecuencia la necesidad de modificar la clasificación del suelo, se justificará en base a su propio carácter y no en función de la precariedad de la correspondiente licencia.

c) La importancia del uso y el coste económico de las obras, en el caso de que por no ser posible su traslado y nueva utilización sea necesaria su demolición.

La oportunidad de la instalación u obra provisional será apreciada por el Ayuntamiento, quien podrá denegar justificadamente la misma.

3. La dedicación de los solares a estos usos y obras provisionales no impide la aplicación al mismo de los plazos legales de edificación.

Artículo 64. Licencias de modificación de uso.

1. Deberá solicitarse licencia de modificación de usos si se pretende ejercer en una finca un uso distinto del obligado, siempre que sea un uso pormenorizado compatible.

No se permitirán en ningún caso las licencias de modificaciones de uso global, ya que eso sería una modificación estructural y tendría que ser aprobada conforme al marco competencial establecido en el artículo 31 de la Ley 7/2002.

2. No podrá concederse cambio de uso si la finca está fuera de ordenación.

3. Si el cambio de uso se solicita de aparcamientos a otros usos, sólo se admitirá con unidades de división horizontal diferenciadas y agrupadas por niveles completos en planta, pero respetándose la previsión mínima de aparcamientos establecidas por las Ordenanzas Urbanísticas.

4. La modificación del uso de viviendas por otro distinto, incluido el comercial y el hotelero, no implicará cambio alguno en el aprovechamiento tipo del área de reparto correspondiente.

Sin embargo, se aplicarán los coeficientes de ponderación establecidos en el planeamiento a efectos de determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por el propietario.

Sección 2.ª Procedimiento para la concesión de licencias

Artículo 65. Requisitos para el otorgamiento de licencia.

1. Solicitada licencia, el Ayuntamiento resolverá sobre su otorgamiento, comprobando:

a) Que la solicitud se presenta en plazo.

b) Que el proyecto presentado se ajusta y es conforme al ordenamiento urbanístico aplicable y, en especial a este Plan General.

2. Las solicitudes de licencia se formularán en el impreso oficial correspondiente a cada caso, dirigidas al Alcalde y suscrita por el interesado o persona que legalmente le represente, indicando lo siguiente:

a) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del DNI y calidad en que obra el firmante cuando se actúe en representación.

b) Iguales datos referentes al interesado cuando se trate de personas físicas, y razón social, domicilio, datos de la inscripción en el correspondiente registro público, y CIF cuando el solicitante sea una persona jurídica.

c) Situación, superficie y propiedad de la finca e índole de la actividad, obra e instalación para la que se solicita licencia.

d) Las demás circunstancias que de conformidad con lo dispuesto en estas Normas se establecen según el tipo de licencia solicitada.

e) Lugar y fecha.

3. Las licencias se otorgarán según las previsiones de las presentes Normas, en ejecución de la vigente legislación estatal y, en su caso, autonómica. Igualmente se ajustarán a las prescripciones de carácter imperativo, vigentes en el momento de su otorgamiento, que afecten a la edificación y uso del suelo.

4. En el caso de resolución expresa denegatoria, ésta deberá ser motivada según se desprende del artículo 172.6 de la Ley 7/2002.

5. Los procedimientos para la concesión de licencias urbanísticas de toda clase podrán ser objeto de regulación detallada mediante una Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, dictada en desarrollo de lo dispuesto en el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística y territorial, así como la restante legislación estatal y autonómica aplicables, en especial la legislación de régimen local.

Artículo 66. Deficiencias subsanables en el proyecto.

1. Informado el expediente, el Ayuntamiento comunicará al interesado, de forma conjunta y en un sólo acto, los posibles reparos técnicos y de cualquier otra clase que susciten los proyectos y la restante documentación aportada que se entiendan subsanables para que en el plazo de un mes desde la concesión de la licencia condicionada, proceda a corregirlas, con advertencia de que transcurrido el término del plazo sin que se haya efectuado la referida subsanación, se considerará a todos los efectos caducada la licencia, operando de oficio esta caducidad.

2. No se consideran deficiencias subsanables las siguientes:

a) Señalar erróneamente la zonificación que corresponde al emplazamiento de la obra o instalación.

b) No respetar las determinaciones del Plan en relación a los usos y tipologías permitidos, o en relación a la intensidad de dichos usos. En especial, la ocupación de zonas verdes o espacios libres previstos en el planeamiento.

c) No ajustarse a normativas específicas de carácter imperativo.

Artículo 67. Efectos del otorgamiento de licencia.

1. El órgano municipal competente otorgará licencia cuando se compruebe el cumplimiento de los requisitos previstos, y en consecuencia, siempre que el proyecto, presentado en plazo o favorablemente resuelto el expediente de declaración de incumplimiento del mismo, sea conforme con el ordenamiento urbanístico aplicable y el propietario haya ajustado en su caso el aprovechamiento del proyecto al susceptible de apropiación.

2. En los supuestos de anulación de licencia, demora injustificada en su otorgamiento o denegación improcedente, los perjudicados podrán reclamar de la Administración actuante el resarcimiento de los daños y perjuicios causados, en

los casos y con la concurrencia de los requisitos establecidos en las normas que regulan con carácter general dicha responsabilidad. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencia imputables al perjudicado.

Sección 3.<sup>a</sup> Otras situaciones relacionadas con la concesión de licencias

Artículo 68. Licencias condicionadas.

1. El acto de otorgamiento de la licencia podrá introducir, por razones de celeridad y eficacia administrativa, cláusulas que eviten la denegación de éstas mediante la incorporación a la misma de exigencias derivadas del ordenamiento vigente, así como las establecidas en estas Normas.

2. Dichas condiciones podrán exigir adaptar, completar o eliminar aspectos de un proyecto no ajustados a estas Normas siempre que la acomodación de lo solicitado a la legalidad sea posible con facilidad y sin alterar sustancialmente la actuación pretendida.

Artículo 69. Licencias de obra con eficacia diferida.

1. La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

2. El plazo de validez de las licencias con eficacia diferida será de seis meses, caducando expresamente a todos los efectos si en dicho término no se solicita en la debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras.

Artículo 70. Licencias concedidas por silencio administrativo.

La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses. Transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos prescritos por la legislación reguladora del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia interesada. El comienzo de cualquier obra o uso al amparo de ésta requerirá, en todo caso, comunicación previa al municipio con al menos diez días de antelación.

Artículo 71. Modificación de licencias.

Conforme a lo previsto en estas Normas, requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que se pretendan introducir durante la ejecución de las mismas.

Artículo 72. Transmisión de licencias.

Las licencias de obras podrán transmitirse a otros propietarios dando cuenta de ello por escrito al Ayuntamiento.

Si las obras se encuentran en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentra suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de las mismas.

Todos los cambios que se produzcan en los técnicos de la Dirección de Obra, serán comunicados al Ayuntamiento.

Artículo 73. Revocación de licencias.

Podrán ser revocadas las licencias de obras cuando se adopten nuevos criterios de apreciación que lo justifiquen. Asimismo podrá llegarse a la revocación cuando desaparezcan las circunstancias que motivaron su otorgamiento, o si sobreviniesen otras razones que, de haber existido en su momento, hubieran justificado la no concesión de la licencia.

Artículo 74. Caducidad de licencias.

1. Las licencias se declararán caducadas a todos los efectos por el transcurso de los plazos de iniciación, interrupción máxima y finalización de las obras señaladas en las mismas, previa declaración formal en expediente instruido con audiencia al interesado.

2. La caducidad de las licencias conllevará la extinción del derecho a edificar, no pudiendo iniciar o reanudar el interesado, actividad alguna, salvo, previa autorización u orden de la administración urbanística, obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y el mantenimiento de los bienes por el valor de la edificación ya realizada. Las construcciones paralizadas por efecto de la caducidad de las licencias darán lugar a su inscripción en el Registro Municipal de Solares y Terrenos sin Urbanizar.

3. Transcurridos dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia, o en su caso denegada la que haya sido deducida, procederá declarar la constitución de la parcela o solar para su ejecución por sustitución en los términos de los artículos 150, 151 y 152 de la Ley 7/2002.

#### Artículo 75. Suspensión de licencias.

1. Se dispondrá la suspensión de eficacia de una licencia en curso cuando se compruebe el incumplimiento de sus condiciones materiales y hasta tanto los servicios municipales no comprueben la efectiva subsanación de los defectos observados. La licencia caducará sin necesidad de instruir el expediente a que se refiere el artículo anterior, si la subsanación no se lleva a cabo en el plazo de tres meses.

2. Sólo podrán ser autorizados trabajos de seguridad y mantenimiento, dando lugar, en caso contrario, a las responsabilidades pertinentes por obras realizadas sin licencia y a las medidas ejecutoras que procedieren.

Artículo 76. Obras ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la misma.

1. Las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de las mismas se consideran infracciones urbanísticas, adoptando el Ayuntamiento las medidas precisas, para restaurar el orden jurídico infringido y la realidad física alterada o transformada, a través del correspondiente expediente incoado al efecto de conformidad a lo establecido por la legislación urbanística.

2. En los supuestos de obras abusivas contemplados en el apartado anterior, así como en los restantes casos de actuaciones realizadas sin disponer de la preceptiva licencia, además de las medidas de restauración del orden jurídico y de la realidad física alterada que corresponda, se impondrán las sanciones que procedan por infracción urbanística.

Artículo 77. Ordenes de suspensión y ejecución de obras y otros usos.

1. Mediante las órdenes de suspensión y ejecución, el Ayuntamiento ejercerá su competencia a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materias de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y asegurar, en su caso, la eficacia de las decisiones que adopte en atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones generales vigentes.

2. El incumplimiento de las órdenes de suspensión y ejecución, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución forzosa que será con cargo a los obligados en cuanto no exceda del límite de sus deberes. Se denunciarán, además, los hechos a la jurisdicción penal cuando el incumplimiento pudiera ser constitutivo de delito o falta.

3. El incumplimiento de las órdenes de suspensión implicará por parte del Ayuntamiento la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyo efecto podrá ordenar la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y la maquinaria afecta a la misma, proceder por sí a su retirada en caso de no hacerlo el interesado o precintarla e impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

## TITULO V

### DETERMINACIONES DE CARACTER GENERAL

#### CAPITULO 1

##### Los usos

#### Artículo 78. Usos globales.

Se admiten con carácter general los siguientes usos, considerándose, a efectos de designación, el uso predominante del que disponga cada edificación:

- Uso residencial.
- Uso industrial.
- Uso terciario.
- Uso dotacional.
- Uso agropecuario.

#### Sección 1.ª Uso residencial

#### Artículo 79. Definición.

Tiene como finalidad la estancia permanente o transitoria de las personas.

Se establecen las siguientes categorías de usos residenciales:

R1: Vivienda unifamiliar una o dos plantas. Destinada a una sola unidad familiar de forma permanente.

R2: Vivienda plurifamiliar más de dos plantas. Destinadas a ser utilizadas por varias unidades familiares de forma permanente.

#### Artículo 80. Tipologías de la vivienda unifamiliar.

1. Se establecen las siguientes tipologías:

1.1. Vivienda aislada: Edificio exento para una sola familia en parcela independiente.

1.2. Vivienda pareada: Edificio compuesto por dos viviendas que se implanta sobre dos parcelas que comparten una medianera.

1.3. Vivienda adosada: Edificio compuesto por dos o más viviendas, con paredes medianeras comunes y accesos independientes desde la vía pública o el exterior.

#### Artículo 81. Condiciones generales de las viviendas.

1. Las condiciones de uso y programas de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial o Norma que la sustituya y cumplirán las normas generales establecidas en el presente Plan.

Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el título II, capítulo 2.º, sección 2.ª del Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía o Norma que lo sustituya.

2. La vivienda dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Podrán disponerse también apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de baño. La superficie útil de estos apartamentos no podrá ser inferior a 40 m<sup>2</sup>.

3. Todas las viviendas tendrán, al menos, una estancia (estar, comedor o dormitorio) dando a espacio público o espacio privado que esté conectado con los públicos, no permitiéndose viviendas interiores.

4. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patio

de luces, que cumpla las condiciones establecidas en estas normas.

5. No se permiten viviendas, ni estancias vivideras, en sótanos ni semisótanos.

6. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m, permitiéndose alturas inferiores sólo en baños, aseos y trasteros, pero nunca por debajo de 2,30 m.

7. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, a lo estipulado en el Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía, para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía.

## Sección 2.ª Uso industrial

### Artículo 82. Definición.

1. El uso industrial es el que tiene por objeto llevar a cabo las siguientes operaciones referidas a objetos y productos:

a) Producción: Consistente en el conjunto de operaciones tendentes a la obtención y transformación de productos por medio de procesos técnicos, mecánicos, químicos, energéticos, etc., pudiendo incluir en el mismo el almacenamiento del producto acabado, el almacenaje de las materias primas, así como todas las instalaciones precisas para la producción.

b) Almacenaje: Consistente en las labores de depósito de materiales objetos, mercancías, etc., destinadas a la utilización por minoristas o venta pública. Incluye las instalaciones precisas para este fin.

c) Talleres: Destinados a la reparación, mantenimiento y revisión de útiles y maquinarias.

d) Talleres artesanales: Destinados a la producción de objetos en pequeñas series o individualizados, cuya finalidad es la venta directa al público o a través de intermediarios.

### Artículo 83. Usos pormenorizados.

1. En cuanto a su compatibilidad con otros usos, las presentes Ordenanzas, establecen los siguientes usos pormenorizados:

IB. Industrial Básico, donde encontramos las siguientes categorías:

a) Primera categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

b) Segunda categoría: Industrias que requieren de zonificación industrial específica.

IE. Industrial Específico: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Artículo 84. Condiciones de los usos industriales pormenorizados.

1. Industrial Básico-Primera Categoría. Industrias compatibles con la zonificación residencial.

a) Se consideran industrias compatibles con la zonificación residencial o de primera categoría a aquellas actividades e instalaciones industriales que, por no ofrecer riesgos ni causar molestias a las viviendas puedan ubicarse en áreas residenciales.

b) Las condiciones que deberán cumplir son:

b.1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias peligrosas.

b.2. Que no produzcan residuos que deban ser retirados por empresa autorizada al efecto (excepto aceites de locomoción y productos utilizados en aparatos de consumo).

b.3. Que el desarrollo de la actividad no dé lugar a desprendimiento de humos, vahos, polvos, gases u olores molestos o peligrosos para las personas o los bienes.

b.4. Que el desarrollo de la actividad no requiera de sistema depuración de aguas residuales para que las mismas viertan a la red municipal de saneamiento.

b.5. Que el desarrollo de la actividad no pueda producir contaminación por radiaciones térmicas, ionizantes u otras fuentes de energía.

b.6. Que la actividad no se desarrolle total o parcialmente fuera de recinto cerrado y acondicionado acústicamente, de conformidad con lo establecido en las Disposiciones legales de aplicación.

b.7. Que no sea necesario el desarrollo total o parcial de la actividad en horario nocturno.

b.8. Que no genere ruidos incompatibles con el uso residencial.

b.9. Este tipo de uso deberá contar con los siguientes servicios sanitarios: A partir de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), un inodoro y un lavabo; para cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) adicionales, se aumentará en otro inodoro y lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

c) En concreto y siempre que se cumplan los condicionantes señalados, las actividades siguientes, entre otras, se consideran industrias de primera categoría:

- Talleres de carpintería metálica, de cerrajería y de carpintería de madera.

- Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria en general.

- Lavado y engrase de vehículos a motor.

- Talleres de reparaciones eléctricas.

- Emisoras de radio.

- Tahonas, pastelerías.

2. Industrial Básico-Segunda Categoría. Industrias que requieren zonificación industrial específica.

a) Se corresponden con aquellas áreas de uso preferentemente industrial incompatibles con la vivienda en la que se agrupan industrias muy diversas tanto por su tamaño como por su actividad. En unos casos no responden a una ordenación especializada y en otros casos su ordenación responde al desarrollo de figuras de planeamiento específicas.

b) Se consideran industrias de segunda categoría, las no clasificables como industrias de primera categoría, con los siguientes condicionantes:

b.1. Que no almacenen o manipulen industrialmente sustancias consideradas como de peligrosidad alta.

b.2. Que las características técnicas de la actividad no aconsejen, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes, su implantación en zonas alejadas de áreas urbanas.

b.3. Este tipo de uso deberá contar con los siguientes servicios sanitarios: A partir de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), un inodoro y un lavabo; para cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) adicionales, se aumentará en otro inodoro y lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

3. Industrial Específico. Industrias incompatibles con el medio urbano.

a) Se consideran dentro de éstas, las que no puedan ser clasificadas como industrial básico pertenecientes a la primera o segunda categoría. Estas industrias, por su potencial peligrosidad para las personas o los bienes deben estar alejadas de las áreas urbanas.

b) Las actividades industriales contempladas en el Anexo I de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental serán consideradas como pertenecientes a esta categoría siempre que se adapten a las disposiciones legales en vigor y, en concreto a los regímenes de distancia establecidos legalmente.

## Sección 3.ª Uso terciario

## Artículo 85. Definición.

El uso terciario tiene como finalidad el prestar servicio a las personas.

1. Se establecen los siguientes usos terciarios o actividades:

a) Comercial, ejercicio profesional para la actividad de adquisición de productos para su reventa.

b) Hotelero, destinado a estancias en períodos transitorios.

c) Oficinas, destinadas a prestar servicios de carácter administrativo y social a las personas. Engloban tanto las de titularidad pública como privada.

## Artículo 86. Comercios.

1. En función de su tipología y dimensiones se pueden distinguir tres tipos de comercios:

1. Local comercial, cuando su actividad tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

2. Agrupación comercial, cuando en un mismo espacio se integren varios locales o firmas comerciales independientes, con accesos e instalaciones comunes en forma de centro comercial.

3. Grandes superficies comerciales, cuando su actividad tiene lugar en establecimientos o centros comerciales que, operando bajo una sola firma y dedicados al comercio al por menor, tengan una superficie de venta superior a dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

Se entiende por superficie de venta aquella en que se almacenan artículos para su venta directa, esté cubierta o no, y sea utilizable efectivamente por el consumidor, exceptuando los aparcamientos.

2. Las condiciones que han de reunir los comercios, serán las recogidas en la normativa específica que les sea de aplicación, a la que se añadirá lo siguiente:

- Los locales comerciales deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: A partir de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), un inodoro y un lavabo; para cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) adicionales, se aumentará en otro inodoro y lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

- Las grandes superficies comerciales podrán implantarse siempre que, de forma previa se analicen los impactos que las mismas pudieran tener en el conjunto de la localidad, y muy especialmente en el tráfico y la estructura comercial existente. La evaluación de estos impactos por la Corporación será causa de otorgamiento o denegación de la Licencia de Obras.

3. Estos establecimientos comerciales estarán regulados en sus condiciones de diseño, calidades e instalaciones por su legislación específica.

## Artículo 87. Hoteles.

1. Los establecimientos hoteleros estarán regulados por su legislación específica.

2. Los establecimientos clasificados como hoteles, por su legislación específica, a los efectos del cumplimiento de los usos determinados en estas Normas, pueden tener además la consideración de dotaciones, ya sean públicas o privadas.

## Artículo 88. Oficinas.

1. Las condiciones que han de reunir las oficinas que se proyecten serán:

a) Las recogidas con carácter general en la normativa particular de cada zona.

b) Las oficinas deberán contar con los siguientes servicios sanitarios: Hasta cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>), un inodoro y un lavabo; para cada doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>)

adicionales, se aumentará en otro inodoro y lavabo, separándose en este caso para cada sexo.

2. Los despachos profesionales domésticos, cumplirán las condiciones señaladas en la vivienda en las que se desarrollen.

## Sección 4.ª Uso dotacional

## Artículo 89. Definición y usos pormenorizados.

1. Es aquel que sirve para proveer a las personas de los equipamientos que hagan posible las actividades educativas, culturales, deportivas, de salud y de ocio, así como los servicios e infraestructuras necesarios para su desarrollo.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Uso de espacios libres.

b) Uso de equipamientos y servicios públicos.

c) Uso de transportes e infraestructuras básicas.

## Artículo 90. Uso pormenorizado de espacios libres.

El uso de espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local). Podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, ferias, exhibiciones o atracciones.

## Artículo 91. Categorías de equipamientos y servicios públicos.

A los efectos de su detalle se dividen en:

DO: Docente.

DO.P: Docente privado.

SA: Sanitario.

SA.P: Sanitario privado.

DE: Deportivo.

SC: Socio-Cultural.

CU: Cultural.

AS: Asistencial.

RE: Religioso.

AP: Administración Pública.

ME: Mercado.

PB: Parque de Bomberos.

ES: Estación de Servicios.

CE: Cementerio.

EQ: Otros equipamientos.

## Artículo 92. Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras básicas.

Tiene el uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías como son:

- Estación de autobuses.

- Transporte ferroviario.

Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades que se enumeran a continuación:

- Suministro eléctrico.

- Abastecimiento de agua.

- Saneamiento y depuración.

- Telefonía y telecomunicaciones.



Sección 5.<sup>a</sup> Uso agropecuario

## Artículo 93. Definición.

Tiene por finalidad el cultivo de la tierra y la cría de animales, así como el desarrollo de todas las actividades relacionadas con ellas.

## Artículo 94. División.

1. Uso agrícola. Se entiende por uso agrícola aquellas actividades que mantienen una estrecha relación con el desarrollo y potenciación del territorio y cuya materialización en el mismo se entiende como ayuda al aprovechamiento de los recursos. Dentro de estos usos globales se encuentran: Las edificaciones agrícolas, los cultivos que necesiten de instalaciones auxiliares tales como los viveros o cultivos de primor, los huertos, etc.

2. Uso ganadero. Se corresponde con el desarrollo de la ganadería. Está íntimamente unido al agrícola ya que es otro uso característico del aprovechamiento del medio donde se desarrolla. Dentro de las actividades relacionadas con este uso estarían las siguientes: Vaquerías, granjas, picaderos, etc.

3. Uso forestal. Usos relacionados con el medio natural o rural con una agricultura marginal que pueden preservar el territorio de procesos de deforestación o erosión a los que está siendo sometido por la inadecuada utilización del mismo.

Sección 6.<sup>a</sup> Compatibilidad de usos

## Artículo 95. Definición.

Todos los usos globales son compatibles con las restricciones y determinaciones reguladas en estos artículos o en el planeamiento de desarrollo en su caso. No obstante lo anterior, el uso global industrial será incompatible como tal con el uso residencial, salvo que el Plan expresamente manifieste su compatibilidad.

## Artículo 96. En áreas residenciales.

1. Son usos compatibles con el residencial: El terciario y el aparcamiento, siempre que reúnan las siguientes condiciones:

- a) Las oficinas cumplirán las condiciones que se establecen en sus normas particulares.
- b) En los casos de destinarse a oficinas una superficie superior a los 500 m<sup>2</sup> deberán establecerse accesos independientes entre ambos usos.
- c) El uso comercial, de forma exclusiva, deberá ubicarse en la planta baja del edificio, si los restantes se destinan a vivienda.

En los casos en que se proyecte un local comercial con varias plantas, sus comunicaciones verticales serán independientes a los accesos comunes a la vivienda.

d) El uso hotelero es compatible con el residencial. En el caso en que este uso ocupe más de dos plantas del edificio, deberá contar con accesos independientes.

e) Son compatibles asimismo, los usos dotacionales que puedan relacionarse con los antes mencionados.

2. Son incompatibles el resto de usos, excepto los talleres artesanales.

3. Son incompatibles, además, cualquier tenencia o cría de ganado en zonas residenciales.

## Artículo 97. En áreas industriales.

1. Se permiten sin limitación:

- a) Servicios e instalaciones precisos para el funcionamiento de la actividad industrial.
- b) Almacenaje de productos, vinculados con la actividad industrial que se desarrolla.
- c) Aparcamiento de vehículos.

2. Se admiten usos de oficinas, solamente con carácter de complemento de la actividad principal que se desarrolla en el edificio.

3. Se admiten instalaciones destinadas a los trabajadores de la empresa, como vestuarios, comedores, etc.

4. Se permiten dentro de la empresa, actividades ligadas a la investigación y desarrollo.

5. Son incompatibles, además, cualquier tenencia o cría de ganado en zonas industriales.

## Artículo 98. Condiciones.

Los locales destinados a usos compatibles dispondrán las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los ocupantes, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación vigente en cada caso.

## Artículo 99. Uso aparcamiento. Definición y determinaciones.

Tiene por finalidad la estancia permanente o transitoria de los vehículos.

Es un uso pormenorizado compatible con todos los usos globales.

Se establecen las siguientes categorías:

1. Garaje-aparcamiento particular.

Aquel anexo a la vivienda individual o del edificio de viviendas, para uso exclusivo de los residentes en las mismas. Puede estar situado en planta baja, semisótano o sótano, no siendo aparcamiento el uso predominante del edificio donde se ubica.

2. Garaje-aparcamiento en edificio exclusivo.

Aquel que se desarrolla en todas las plantas de un edificio.

Puede ser compatible con otros usos, siendo siempre predominante el de aparcamiento. Su altura no será nunca mayor de dos plantas, pudiendo desarrollarse su actividad en plantas baja, alta, semisótano o sótano.

3. Aparcamiento en superficie.

Aquel que se desarrolla en el exterior de las edificaciones o espacios públicos como apoyo a los mismos. Puede proyectarse en espacios públicos como calzadas, acerados o zonas verdes y en espacios privados como zonas libres de edificaciones aisladas.

En cuanto a las determinaciones de dimensiones específicas:

a) Todas las plazas de aparcamiento vinculadas a viviendas o que formen parte de un edificio exclusivo de aparcamiento tendrán una dimensión rectangular mínima, libre de obstáculos, de 2,20 x 4,50 metros, excepto en los casos de reserva para minusválido, que deberá tener una dimensión mínima de 3,60 x 5,00 metros.

Las plazas de aparcamiento vinculadas a viario cumplirán las determinaciones establecidas en el artículo 44 relativo a los Proyectos de Urbanización.

Se deberá reservar una plaza de aparcamiento para minusválido por cada 50 proyectadas en vías o espacios públicos, y estarán situadas junto a los accesos, según se establece en el artículo 13 del Decreto 72/1992, de 5 de mayo de 1992, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de transporte de Andalucía.

La superficie mínima obligatoria de garaje, en metros cuadrados, será el resultado de multiplicar por 25 el número de plazas de aparcamiento que se disponga, incluyendo así las áreas de acceso y maniobra.

b) Las rampas rectas para sótanos y semisótanos no podrán sobrepasar la pendiente del 16%. Las rampas con vuelta o giro, el 12%. Su anchura mínima será de tres (3) metros, siendo seis (6) metros el radio de curvatura mínimo para rampas curvas.

No se permite el acceso directo de la rampa a la calzada o acerado de la vía pública, debiéndose disponer de una meseta de, al menos cuatro (4) metros, con una pendiente máxima

del 8%, incluso para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas.

La anchura del acceso al garaje será mínimo de 2,50 metros, excepto en aquellas calles que por sus características requieran una mayor dimensión para permitir el giro y entrada de vehículos.

Se podrá autorizar la ejecución de rampas en el acerado para facilitar el acceso de los vehículos al interior de los garajes, siempre que no dificulten la cómoda circulación de los peatones. La pendiente máxima que podrá resultar en la acera será del cinco por ciento (4%), en cualquier dirección.

Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado existente. En caso de imposibilidad el árbol será sustituido por un ejemplar de similares características.

c) El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de aparcamientos en aquellas fincas que estén situadas en vías que por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconseje.

La altura mínima en los garajes será como mínimo de 2,30 m medidos en cualquier punto de su superficie.

#### Sección 7.<sup>a</sup> Condiciones particulares para dotaciones y sistemas generales

Artículo 100. Definición y clases de sistemas generales.

Se consideran sistemas generales aquellas dotaciones de carácter público para el servicio de la totalidad de la población. Se pueden distinguir entre ellas:

1. Sistema general de comunicaciones e infraestructuras del término, que se refleja en los planos correspondientes y recoge los elementos básicos del municipio.

2. Sistema general de zonas verdes, espacios libres, plazas, zonas ajardinadas, espacios deportivos, parques.

3. Sistema general de equipamientos comunitarios, como edificios municipales y administrativos, polideportivos, teatros municipales, salas de reunión, bibliotecas, salas de lectura, centros cívicos y sociales, centros de día de personas mayores, casas de cultura, colegios, guarderías.

Artículo 101. Zonas verdes y espacios libres públicos.

Se admiten además de los propios de este uso los deportivos, bares o quioscos y edificios dotacionales públicos en proporciones y tamaños adecuados a cada zona, con una edificabilidad máxima total de 0,02 m<sup>2</sup> edificado por cada m<sup>2</sup> de suelo.

Artículo 102. Zonas verdes y espacios libres privados.

Se admiten además de los propios de este uso los deportivos y sus edificaciones imprescindibles según la normativa de aplicación.

Artículo 103. Zona escolar.

La altura máxima será de tres (3) plantas y composición libre dentro de la parcela. Las condiciones estéticas serán libres.

Artículo 104. Zona deportiva.

La altura, composición, ocupación y diseño serán libres dentro del ámbito de la parcela.

Artículo 105. Zona de servicios municipalizados e institucionalizados.

También se incluyen los equipamientos asistenciales, religioso, mercado y algún otro que tenga relación y que no esté incluido en los restantes apartados.

La altura máxima será de dos (2) plantas, excepto en la zona del equipamiento religioso dedicado al culto, que podrá tener mayor altura.

Las condiciones de composición, edificación y estética serán libres.

## CAPITULO 2

### Conservación y ruina de los edificios

#### Sección 1.<sup>a</sup> Conservación

Artículo. 106. Obligaciones de conservación.

1. Se consideran contenidas en el límite del deber de conservación:

A) Los trabajos y obras que afecten a terrenos, urbanizaciones particulares, carteles, edificios, construcciones e instalaciones de toda clase y que tengan por objeto:

a) El mantenimiento de los mismos en las condiciones particulares de seguridad, salubridad y ornato público que les sean propias.

b) La reposición a sus condiciones preexistentes de seguridad, salubridad y ornato públicos, consolidando o reparando los elementos dañados que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las que aseguren el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las mismas y la reposición habitual de sus componentes.

c) En todo caso, dotar a los terrenos e inmuebles de las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato públicos que se definen en el artículo siguiente.

B) Aún cuando no se deriven del presente Plan General ni de ninguno de sus instrumentos del desarrollo, el Ayuntamiento, por motivos de interés estético o turístico, podrá ordenar la ejecución de obras de conservación y reforma en los casos siguientes:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianerías al descubierto.

En este caso podrá imponerse la apertura de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma.

b) Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. El Ayuntamiento ordenará, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias reguladas en este artículo con indicación de los plazos para su realización.

Artículo. 107. Condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato.

1. En relación a las infraestructuras, se consideran condiciones mínimas de conservación las siguientes:

a) En urbanizaciones privadas, correrá a cuenta de los propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, redes de alumbrado, y la de los restantes elementos que configuren la urbanización, incluido el mantenimiento de las correspondientes dotaciones locales, en su caso.

A estos efectos, los instrumentos de planeamiento de desarrollo o detalle estudiarán y determinarán, en su caso, la obligatoriedad de constitución de una entidad urbanística colaboradora de conservación para el ámbito comprendido en los mismos.

b) El propietario de cada parcela asumirá la responsabilidad del mantenimiento de las acometidas de las redes de servicio, asegurando el correcto estado de funcionamiento de las mismas.

2. En solares, el propietario del mismo deberá mantenerlo en las condiciones de seguridad y salubridad que se establecen en los siguientes apartados:

a) Vallado. Todo solar deberá estar cerrado en su totalidad mediante una valla, que habrá de ejecutarse según se determina en las presentes Normas.

b) Tratamiento de la superficie. Se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes.

c) Limpieza y salubridad. El solar deberá estar permanentemente limpio y desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea. Sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

d) Protección de medianeras. Cuando se proceda a la demolición de una edificación, dejando al descubierto las medianeras de los edificios colindantes, se procederá a la protección de éstas para garantizar su aislamiento y estanqueidad. En el caso de que la construcción de la nueva edificación sea consecutiva a dicha demolición esta medida no será obligatoria.

3. En construcciones serán mínimas las siguientes condiciones:

a) Condiciones de seguridad o estabilidad técnica total de la edificación o sus elementos adosados.

Los elementos estructurales deberán conservarse de modo que garanticen el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndolos de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar a las cimentaciones. En particular deberá garantizarse la protección de la estructura frente a la acción del fuego. Deberán conservarse, igualmente, los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramientos estancos al paso del agua, y de modo que no ofrezcan riesgo de caídas a las personas y a los bienes.

b) Condiciones de salubridad e higiene de todas las instalaciones.

Deberá mantenerse el buen estado de las redes de servicio, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Se deberá mantener, tanto el edificio como sus espacios libres, con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores y animales vagabundos que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Se conservarán en buen funcionamiento los elementos de control de emisiones de humos y partículas.

Los servicios propios de las viviendas y comunidades de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de calderas, etc., deberán adecuarse a las disposiciones legales en vigor, y el Ayuntamiento podrá exigir las medidas correctoras y establecer para los almacenamientos las limitaciones que se consideren necesarias, para evitar molestias o peligros para las personas o los bienes.

c) Condiciones de ornato o decoro público.

La fachada de las construcciones deberá mantenerse adecuada, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

Artículo. 108. Coste de las obras de conservación.

1. Las obras de conservación de construcciones, edificaciones e instalaciones correrán a cargo de los propietarios si las mismas se contuvieran dentro del límite de la obligación de conservar.

El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras ordenadas por motivos de interés estético o turístico se atenderán a los mismos criterios del punto anterior.

3. La conservación, mantenimiento y puesta en perfecto funcionamiento de las instalaciones y servicios correspondientes a las obras de urbanización, en tanto no sean recibidas por el Ayuntamiento, serán de cuenta y con cargo a los propietarios o entidad promotora, en su caso.

Artículo. 109. Obligación de rehabilitar.

1. Los propietarios de inmuebles están sometidos al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana. Igualmente están obligados a realizar las obras de rehabilitación previstas en los planes, normas y órdenes de ejecución derivados de los mismos.

2. En ese sentido, se definen como obras de rehabilitación las obras mínimas e imprescindibles para poder habilitar el inmueble con las condiciones legales necesarias y suficientes de higiene, instalaciones y seguridad, incluso cuando dicha rehabilitación exija obras de reestructuración, cimentación, consolidación o reposición de elementos portantes y cuya cuantía no supere el cincuenta por ciento del valor de reposición del inmueble.

Artículo. 110. Coste de las obras de rehabilitación.

Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un incremento del valor del inmueble y hasta donde este alcance, y se complementarán o se sustituirán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento u otras Administraciones Públicas cuando lo rebasaran o redunden en la obtención de mejoras de interés general.

Artículo 111. Ejecución subsidiaria por el Ayuntamiento.

Cuando los propietarios del inmueble desatiendan sus deberes de conservación o rehabilitación, el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias al objeto de promover el estado exigido en estas Normas.

## Sección 2.ª Ruina

Artículo. 112. Procedencia de la declaración de ruina.

Procederá la declaración del estado ruinoso de las edificaciones en los supuestos previstos en los supuestos contemplados en los artículos 157 y 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, con las siguientes precisiones:

1. Agotamiento generalizado de los elementos estructurales.

Elementos estructurales son aquellas partes de la edificación a las que el cálculo estructural atribuye una misión importante y resistente reconocida. Incurren en la consideración de agotamiento generalizado aquellos supuestos cuya reparación implique la construcción de elementos estructurales de extensión superior a un tercio de la totalidad de los mismos.

La determinación de la extensión a que se refiere el apartado anterior se llevará a cabo mediante las siguientes reglas:

a) El inventario pormenorizado de los elementos estructurales de la edificación con expresión de su cuantía en las unidades métricas habituales calculándose la proporción de cada uno de los elementos en relación con el total de forma porcentual.

b) Asimismo, se fijará la proporción de cada uno de los elementos que deba ser reconstruido expresada, igualmente, en forma porcentual.

c) Se precisará la extensión de los daños a reparar mediante la suma de los productos de los porcentajes de cada elemento a reconstruir a que se refiere el apartado 2 y los porcentajes de los elementos estructurales a que se refiere el apartado 1.

## 2. Obras de reposición.

Son obras de reposición las que devuelven el edificio a sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad, y en especial las que tienen por objeto consolidar, asegurar o sustituir los elementos dañados de aquél que afecten a su estabilidad o sirvan al mantenimiento de sus condiciones básicas de uso.

El coste de ejecución de la reposición se determinará por medio de proyecto técnico adecuado, y de acuerdo a las siguientes reglas:

a) La determinación objetiva del valor actual de la edificación se llevará a cabo a partir del valor de reposición de la misma, minorado en razón de la depreciación que haya sufrido la edificación.

b) La depreciación se determinará a través de coeficientes de uso, antigüedad y estado de conservación.

c) En todo caso, las deficiencias referentes a instalaciones o servicios en materia de habitabilidad de las viviendas no serán tenidas en cuenta a efectos de la declaración de estado ruinoso de la edificación, por carecer de relación con dicho estado.

## 3. Relación con la ordenación.

La simple disconformidad con el Plan General o sus instrumentos de desarrollo no constituirá circunstancia urbanística que haga aconsejable la demolición de un inmueble, salvo que la demolición haya sido establecida expresamente como determinación del Plan General o instrumento que lo desarrolle.

### Artículo. 113. Declaración de ruina.

1. La declaración de una edificación en estado de ruina se adoptará tras expediente contradictorio que será instruido de oficio o a instancia de parte interesada en el que se dará audiencia a la totalidad de los interesados en el mismo y al que pondrá fin una resolución en la que se adoptará alguno de los siguientes pronunciamientos:

a) Declaración del inmueble en estado de ruina, ordenando su demolición. Si existiera peligro en la demora, se acordará lo procedente respecto al desalojo de ocupantes.

b) Declaración en estado de ruina de parte del inmueble, cuando tenga independencia constructiva del resto, ordenando su demolición.

c) Declaración de no haberse producido situación de ruina, adoptando las medidas pertinentes destinadas al mantenimiento de la seguridad, salubridad y ornato público y ordenando al propietario la ejecución de las obras que a tal fin procedan y que la propia resolución debe determinar.

2. La declaración en estado ruinoso de una edificación, o parte de la misma, implica la adopción de las siguientes medidas:

1.ª La inclusión automática del inmueble en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.

2.ª La obligación del propietario de:

a) Demoler y sustituir total o parcialmente la edificación salvo en el supuesto de que el inmueble esté sujeto a rehabilitación forzosa, o el propietario opte voluntariamente por la rehabilitación. La demolición correrá, en su caso, subsidiariamente a cargo del Ayuntamiento si el propietario incumple su obligación.

En el caso de que se trate de una construcción o edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, no procede la demolición según se establece en el artículo 157.3.B.a) de la Ley 7/2002.

b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de reha-

ilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos en la Ley 7/2002.

c) Rehabilitar el inmueble, cuando no proceda la demolición.

Estas obligaciones estarán sujetas a los plazos que establezca el Programa de Actuación de este Plan General o los planes de etapas de su planeamiento de desarrollo. La no solicitud en plazo de licencia de sustitución, previa demolición, o de rehabilitación implicará la aplicación del régimen de venta forzosa al inmueble.

Las medidas anteriores lo serán sin perjuicio de la exigencia de las responsabilidades de todo orden en que pudiera haber incurrido el propietario como consecuencia del incumplimiento o de la negligencia en el cumplimiento del deber de conservación.

3. Si el coste de ejecución de las obras de conservación del inmueble permitiera la declaración del estado de ruina por exceder del límite del deber de conservación, pero existiesen razones de utilidad pública o interés social que aconsejaran el mantenimiento del inmueble, el Ayuntamiento podrá optar por:

a) Declarar el estado de ruina.

b) Subvencionar el exceso del coste de la reparación, imponiendo la rehabilitación forzosa y requiriendo al propietario la ejecución del conjunto de obras necesarias.

### Artículo. 114. Inaplicabilidad de la demolición.

1. La declaración de ruina que tenga por objeto a un inmueble que se encuentra en algún supuesto de rehabilitación forzosa, no habilita, obliga ni implica, en ningún caso, la obligación de demoler y sí únicamente la obligación de adoptar las medidas pertinentes en orden a la seguridad del inmueble y sus ocupantes.

En particular, se entenderá que concurre causa de rehabilitación forzosa cuando se trate de un bien singularmente protegido y catalogado por un plan o norma urbanística o incurso en alguno de los supuestos de protección previstos en la legislación del Patrimonio o cuando se hubiesen apreciado por el Ayuntamiento la concurrencia de las razones a que hace mención el apartado 3 del artículo anterior.

2. En este sentido, quienes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaran o desmontaran un edificio o elemento arquitectónico objeto de conservación o rehabilitación, así como los que, como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

### Artículo. 115. Urgencia y peligro inminente.

1. La necesidad de instrucción de expediente contradictorio para que proceda la declaración del estado de ruina de un inmueble no impedirá, en los supuestos contemplados en el artículo 159 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que el Alcalde ordene el desalojo de los ocupantes del inmueble y la adopción de las medidas que procedan en relación a la seguridad del mismo.

2. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la habitabilidad y/o seguridad del inmueble no llevarán implícita la declaración de ruina.

### Artículo. 116. Obligación de cumplimiento de las normas de protección.

Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones están obligados al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y del patrimonio histórico.

Según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, en los Monumentos declarados BIC, no podrá realizarse obra interior o

exterior que afecte directamente al inmueble o a cualquiera de sus partes integrantes o pertenencias sin autorización expresa de los Organismos competentes. Será preceptiva la misma autorización para colocar en fachadas o en cubiertas cualquier clase de rótulo, señal o símbolo.

El régimen de las actuaciones admisibles en los diferentes grados de protección señalados en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos queda especificado en el citado documento. Se definen cinco categorías:

#### Grado 1. Protección integral.

La protección para estos elementos será la establecida por la Ley 1/91, de 3 de julio, de Protección del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Su grado de protección es total, tan sólo se pueden realizar en ellos operaciones de rehabilitación, sin que se altere sus elementos estructurales, arquitectónicos. Las actuaciones sobre ellos son de restauración, entendiendo esta como las operaciones tendentes a mantener su estado original, con materiales, texturas y acabados. Todas las operaciones sobre estos edificios conllevan la autorización previa de la Consejería de Cultura, aunque no hayan sido aún declarados BIC.

#### Grado 2. Protección estructural.

El segundo nivel corresponde a aquellos edificios que deben mantener su estructura actual, es decir número de plantas, elementos de fachada, disposición de huecos, acabados, etc.; así como los elementos arquitectónicos característicos, tales como patios, escaleras principales pero que pueden ser rehabilitados en su totalidad con mantenimiento de los elementos antes señalados.

#### Grado 3. Protección ambiental.

Están englobados en esta categoría, aquellos edificios que deban mantener la apariencia formal exterior, no siendo necesaria la conservación de ningún elemento interior. Será obligatoria mantener la composición, ritmo y tipología de huecos en fachada.

Se permitirá modificar la edificabilidad existente, aumentando esta hasta los límites marcados con carácter general en el Plan para la zona en la que se localiza.

Se solicitará, en caso que se prevea la demolición de fachada o cubierta, el nuevo proyecto de edificación, justificándose su integración en el entorno mediante documentación gráfica adecuada (alzados de integración, estudios volumétricos o maquetas) y siempre que se respeten los elementos que se definen a continuación:

- Alturas (línea de cornisa, cubierta, ...)
- Acabados y materiales tradicionales de fachadas.
- Ritmo y proporción de huecos, cerrajería, carpintería de la vivienda sustituida.

#### Grado 4. Protección singular.

En este apartado se engloban los elementos, que por su carácter histórico, cultural, social u otros, representan elementos simbólicos o hitos dentro de la trama urbana. En estos elementos, no se permite alteración alguna, salvo posible cambios de ubicación.

#### Grado 5. Protección de áreas arqueológicas.

En este apartado se engloban los elementos, que por su carácter arqueológico, merecen una especial protección dentro del término municipal.

Cualquier actuación que pudiera realizarse sobre los terrenos así delimitados, deberá ser informada previamente por la Consejería de Cultura que especificará aquellas medidas cautelares, prescripciones y determinaciones convenientes para la correcta tutela de estos bienes culturales.

## TITULO VI

### CONDICIONES DEL SUELO URBANO

#### CAPITULO 1

##### Condiciones generales

#### Artículo 117. Usos.

Dentro del núcleo de San Juan del Puerto, el uso predominante es el residencial, permitiéndose además los siguientes usos:

1. Garaje-aparcamiento: Se autorizan en todas sus categorías.

2. Industrial: Se autorizan los usos industriales que quedan incluidos dentro del Industrial Básico categoría primera y segunda.

Las industrias existentes se mantendrán dentro de ordenación, si bien deberán adecuar sus instalaciones a la legislación vigente.

3. Terciario: Se autoriza todo tipo de uso terciario, comercial, hotelero y oficinas.

4. Dotacional: Se autoriza en todas sus categorías.

Ninguna categoría de las incluidas en el uso dotacional puede cambiar entre si, ya sea de titularidad pública o privada, sin que por parte de la Corporación Municipal se autorice dicho cambio. La autorización se otorgará siempre que se demuestre la innecesariedad de la dotación existente, o la existencia de otra que venga a sustituir la que se elimina.

5. Los usos agropecuarios no están permitidos, prohibiendo las estabulaciones de cualquier tipo de ganado, incluyendo perreras.

#### Artículo 118. Alturas.

1. La altura máxima se definirá pormenorizadamente por zonas de ordenanzas o sectores.

2. Con carácter general:

- La altura libre mínima de planta será de 2,50 metros, excepto en baños, aseos y trasteros que se admitirá alturas inferiores, nunca menores de 2,30 metros.

- En cubiertas planas la altura libre máxima de los castilletes será de 2,50 metros. Se admiten pretilas con una altura máxima de 1,20 metros medidos desde el último forjado.

- En caso de cubiertas inclinadas la altura libre máxima del espacio bajo cubierta será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m). La altura máxima será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m) desde la cara superior del último forjado a la cara exterior de la cumbre.

#### Artículo 119. Alineaciones.

1. Salvo lo indicado en las ordenanzas particulares de cada zona, se localizarán en la alineación oficial definida por las presentes Normas, con los ajustes de aquellas situaciones que, por limitaciones de cartografía, no se recojan en los planos. Para ello se realizará la oportuna tira de cuerda por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Se permite el retranqueo de edificaciones, con respecto a la alineación oficial, en los siguientes casos:

a) En manzanas completas, con Estudio de Detalle previo.

b) En casos puntuales justificados, con la solución de falsa fachada, previamente aceptada por los Servicios Técnicos.

#### Artículo 120. Salientes.

1. No se permitirá sobresalir de la alineación oficial más que con los salientes que se fijan en estos artículos. En las zonas en que se establezcan retranqueos obligatorios no podrá ocuparse el terreno que determine alineación oficial con ninguna construcción, incluidos los subterráneos, aunque se destinen a aparcamientos.

2. Se permitirán salientes a patios, siempre que estos no invadan las dimensiones mínimas de dichos patios.

3. No se consienten terrazas entrantes como norma general, salvo en aquellas zonas en que así se determine.

4. En ningún caso se permitirá la apertura de huecos, salientes o vuelos a menos de ochenta centímetros (80 cm) de las líneas de medianería.

5. La distancia de la cara inferior de un saliente a la rasante de la acera será al menos de 3,50 metros. En cualquier caso, respetarán el arbolado existente y las farolas o báculos del alumbrado público.

Artículo 121. Cuerpos cerrados.

1. Los cuerpos cerrados permitidos serán como máximo de sesenta centímetros (60 cm) y siempre inferiores en 50 cm del ancho del acerado a que dé la fachada. El saliente se contará a partir del paramento de fachada.

2. Dentro de los ámbitos del suelo urbano y siempre que su planeamiento especial u ordenanzas zonales no indiquen lo contrario, se prohíben los cuerpos volados de edificación cerrados, permitiéndose sólo cierros, en una longitud no mayor al 30% de la longitud de fachada. Su vuelo máximo será el mismo que el permitido a los balcones, en esa zona.

Artículo 122. Balcones.

1. El saliente máximo será cincuenta centímetros (50 cm) perpendicular a fachada y una longitud que no supere cuarenta centímetros (40 cm) por cada lado del hueco. En cualquier caso será 20 centímetros inferior al ancho del acerado. Su longitud no podrá exceder del 30% de la fachada.

Artículo 123. Vuelos, aleros y cornisas.

El vuelo máximo será cincuenta centímetros (50 cm) perpendicular a fachada.

Artículo 124. Separación entre fincas.

1. Los cerramientos de separación de parcelas a la vía pública o entre fincas colindantes que sean vistas desde la vía pública, tendrán que cumplir:

- Una altura máxima de 2,00 metros.
- Sobre esta altura máxima no se permitirá ninguna otra estructura.
- Tener tratamiento de fachada.

2. Los cerramientos de separación entre fincas colindantes en patios tendrán:

- Una altura mínima de cerramiento macizo de 2,00 metros y máxima de 3,00 metros.
- Sobre esta altura, se permitirán estructuras ligeras de protección (rejas, mallas metálicas ...) hasta una altura máxima total de 4,50 metros.

3. Los cerramientos de separación entre fincas situados sobre cubiertas planas tendrán una altura máxima de 1,50 metros en el caso de cerramiento macizo, permitiéndose sobre estas estructuras ligeras de protección (rejas, mallas metálicas...) hasta una altura máxima total de 2,50 metros.

Artículo 125. Patios.

1. En los edificios de viviendas o viviendas unifamiliares adosadas que dispongan de patios, la distancia entre parámetros enfrentados estará condicionada por la altura de la edificación y se cumplirán las siguientes exigencias:

PATIOS A LOS QUE DEN ESTANCIAS

Número de plantas	Diámetro mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
2	3	9
3	3	12

Número de plantas	Diámetro mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
4	3,5	14
5	3,5	16
6	4	18
7	4,5	24

PATIOS A LOS QUE DEN SOLO COCINAS, CUARTOS DE BAÑOS Y/O ESCALERAS

Número de plantas	Diámetro mínimo (m)	Superficie mínima (m <sup>2</sup> )
2	3	9
3	3	9
4	3	9
5	3,5	14
6	3,5	16
7	4	18

2. A efectos de determinar la dimensión de los patios interiores, se computarán como plantas los castilletes de cajas de escalera, los ascensores situados sobre la última planta y el espacio de aprovechamiento bajo cubierta, en los casos que cierren dos o más lados del patio con altura superior a 1,80 metros.

3. En edificios dotacionales, los patios interiores tendrán las mismas dimensiones que en edificios residenciales.

4. No se permiten patios abiertos a fachada.

Artículo 126. Condiciones estéticas.

1. Condiciones generales.

a) Los proyectos de nuevas edificaciones resolverán el paso de cables por la fachada, si existieran, canalizándolos bajo el acerado.

b) Los alzados de los proyectos que se presenten al Ayuntamiento para solicitud de licencia reflejarán fielmente todos y cada uno de los elementos que integran la fachada, como cuerpos, recercados, molduras, zócalos, huecos, herrajes y ornamentos de cualquier tipo, definiendo sus materiales, colores, texturas y aparejos, y reflejando la dimensión de sus salientes. En el caso de plazas y espacios abiertos, los alzados vendrán integrados en el levantamiento de los edificios colindantes.

c) Los castilletes resultantes del proceso de edificación serán tratados como fachada, con la adecuada continuidad de los motivos ornamentales, si los hubiera.

d) Todas las instalaciones que se proyecten o ejecuten en las fachadas, como tuberías, cables, desagües, aparatos refrigeradores, etc., no deberán sobresalir de las mismas, excepto que la fachada disponga de antejardín o esté situada en patio de manzana o parcela. En todos estos casos se deberán proyectar elementos constructivos que disimulen y oculten dichas instalaciones.

e) Las reformas y adaptaciones de fachadas deberán tener en cuenta la armonía con el propio edificio, así como con los colindantes, y el conjunto donde se ubican, siendo necesaria la aportación previa de la documentación gráfica para su aprobación.

f) Las soluciones de fachadas en edificios singulares, podrán aprobarse, aún incumpliendo alguna de las especificaciones estéticas, a propuesta y con justificación de los técnicos redactores de las mismas, siempre con la autorización de los Servicios Técnicos.

g) No se permitirá la instalación de antenas terrestres o parabólicas, torres de refrigeración ni aparatos de aire acondicionado en la fachada de las edificaciones o en los elementos salientes de las mismas, como terrazas, balcones, cuerpos

cerrados, etc. Todas estas instalaciones deberán instalarse en zonas para que no sean visibles desde la vía pública.

## 2. Cubiertas.

- Las chimeneas de ventilación, depósitos, placas solares, etc., se dispondrán ocultos o protegidos de vistas. La situación de las antenas de televisión estarán de forma que no sean visibles desde la vía pública.

- Los conductos para evacuación de humos, gases, vapores y olores deberán tener una altura mínima de dos (2,00) metros contados a partir de la altura máxima de las edificaciones colindantes, o de las azoteas de los edificios medianeros.

- Se podrán disponer gárgolas, canalones y bajantes de recogida de pluviales, siempre y cuando no viertan directamente sobre la vía pública. Se deberán proyectar elementos constructivos que oculten o disimulen dichas instalaciones.

- Se admiten las cubiertas planas y las inclinadas.

- Sólo se permite el aprovechamiento bajo cubierta inclinada cuando los faldones cumplan las condiciones establecidas en este artículo.

### a) Cubiertas planas.

- Podrán ser visitables.

- Se permiten castilletes retranqueados como mínimo 4,00 m desde las líneas de fachada, con una superficie construida máxima de 15,00 m<sup>2</sup>.

- No se autorizará ningún tipo de edificación ni pérgolas en dichas retranqueos.

- La altura libre máxima de los castilletes será de 2,50 metros.

- Se admiten pretilas con una altura máxima de 1,20 metros medidos desde el último forjado.

### b) Cubiertas inclinadas.

- Serán de tejas. Los faldones que den a la vía pública arrancarán directamente desde el último forjado, sin crear hastiales en fachadas.

- Se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta, quedando estos espacios vinculados a la planta inmediatamente inferior.

- Se permitirá la apertura de huecos en los faldones de la cubierta, no permitiéndose las mansardas.

- La altura libre máxima será de dos metros y ochenta centímetros (2,80 m).

- La altura máxima será de tres metros y veinte centímetros (3,20 m) desde la cara superior del último forjado a la cara exterior de la cumbrera.

- La pendiente máxima de los faldones de cubierta inclinada será del 45%.

- La pendiente mínima de los faldones de cubierta inclinada será del 30%.

- Se prohíben expresamente las cubiertas de fibrocemento, de chapa metálica, las onduladas translúcidas y cualquier otro tipo de material que desentone con las formas constructivas tradicionales, pudiéndose utilizar estos elementos únicamente cuando se oculten exteriormente con tejas. En edificios singulares se podrán optar por otros materiales, previa aceptación de los Servicios Técnicos.

## 3. Fachadas.

- El tratamiento de fachadas será básicamente el enfoscado y pintado en blanco o en colores claros, permitiéndose también otros materiales o ladrillos de cara vista que tengan colores claros y texturas mates, que no dispongan de brillo.

- Se permiten los zócalos en las fachadas con ladrillo de cara vista, aplantillado, piezas de mármol o similar con terminación en mate o pintura en color. Se prohíbe expresamente los zócalos de terrazo, azulejos, plásticos y en general cualquier material con tratamiento vitrificado.

- No se permiten hastiales en fachada. En edificaciones en esquina todo el perímetro en contacto con la vía pública tendrá consideración de fachada.

## 4. Carpintería y cerrajería.

- La carpintería en los huecos de fachada será de madera, barnizada o pintada, acero galvanizado pintado, PVC o aluminio anodizado en color o lacado. Las puertas de garaje serán de las mismas características que las del resto de la carpintería exterior, permitiéndose las de chapa pintada.

- Las rejas no podrán sobresalir más de 25 centímetros de los paramentos de fachada siempre que la acera tenga un ancho superior a 1,20 metros.

- Las rejas serán preferiblemente de acero.

## 5. Obras en conjuntos de viviendas.

Las viviendas que forman parte de un mismo conjunto o promoción deberán adecuar su reforma a la imagen del conjunto, no autorizándose actuaciones aisladas que deteriore la estética general.

## CAPITULO 2

### Areas en suelo urbano

#### Sección 1.ª Definición y clases

Artículo 127. Definición de las áreas del suelo urbano consolidado.

El suelo urbano consolidado se corresponde con una serie de áreas definidas en la documentación gráfica cuyas condiciones urbanísticas se desarrollan en las zonas de ordenanzas que se enumeran a continuación:

Zona de Ordenanzas 1.1. Casco Histórico.

Zona de Ordenanzas 1.2. Bloques Sagrado Corazón.

Zona de Ordenanzas 1.3. Barriada Celulosa.

Zona de Ordenanzas 1.4. Entorno Plaza de la Iglesia.

Zona de Ordenanzas 1.5. Barriada Juan Carlos I.

Zona de Ordenanzas 1.6. Barriada de los Músicos.

Zona de Ordenanzas 2. Polígono Industrial Indutec.

Zona de Ordenanzas 3. Polígono Industrial Dominicano.

Zona de Ordenanzas 4. Tierras Nuevas.

Artículo 128. Definición de las áreas de actuación del suelo urbano no consolidado.

a) Se entiende por área de actuación aquella superficie de suelo urbano delimitada por el presente Plan en las que, para alcanzar los objetivos marcados, es preciso realizar diversas operaciones previas de carácter urbanístico y de gestión.

El presente Plan divide las áreas de actuación en:

1. Unidades de Ejecución.

2. Planes Especiales de Reforma Interior.

3. Planes Especiales de Mejora de Espacios Públicos.

b) Se entiende por Área de Planeamiento Incorporado aquellas superficies de suelo urbano no consolidado delimitadas por el presente Plan, que provienen del desarrollo del planeamiento general anterior, en las que ya están completadas todas las operaciones de carácter urbanístico y de gestión. En éstas áreas falta por completar la urbanización y la edificación.

c) Las Áreas de Actuación no podrán ser edificadas hasta tanto la Corporación Municipal, en las condiciones señaladas por estas Normas, no aprueben los instrumentos urbanísticos y/o actuaciones que garanticen el cumplimiento de las determinaciones señaladas.

d) En los suelos urbanos no consolidados, Plaza de España y Frutemsa, debido a que se consideran unidades de ejecución para regular la nueva alineación y volumetría de la manzana que ocupan, se exime el cumplimiento de los parámetros de reserva de estándares del artículo 17 de la LOUA, según se desprende del artículo 17.2.

e) Según el artículo 10.1.B.a) de la LOUA, el Plan General puede eximir del cumplimiento de la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo destinado a viviendas con algún régimen de protección. En este caso, las Unidades de Ejecución del suelo urbano no consolidado, Plaza de España, Frutemsa y Danone son eximidas de dicho cumplimiento, ya que este suelo recibe la clasificación de suelo urbano no consolidado debido a la modificación de sus alineaciones y volumetría, compensándose la reserva correspondiente en el suelo urbano no consolidado, SU.NC\_10-Avenida de la Esperanza. En el cuadro adjunto se resume dicho cumplimiento.

Area de actuación: UE-01, Plaza de España.  
30% reserva VPO: 15 viviendas.  
En el sector: 0 viviendas.  
Compensación: 15 viviendas en Avenida de la Esperanza SU.NC\_10.

Area de actuación: UE-02, Bda. Sagrado Corazón.  
30% reserva VPO: 15 viviendas.  
En el sector: 15 viviendas.  
Compensación:

Area de actuación: UE-03, Frutemsa.  
30% reserva VPO: 5 viviendas.  
En el sector: 0 viviendas.  
Compensación: 5 viviendas en Avenida de la Esperanza SU.NC\_10.

Area de actuación: UE-04, Danone.  
30% reserva VPO: 9 viviendas.  
En el sector: 0 viviendas.  
Compensación: 9 viviendas en Avenida de la Esperanza SU.NC\_10.

Area de actuación: SU.NC\_10, Avenida de la Esperanza.  
30% reserva VPO: 68 viviendas.  
En el sector: 127 viviendas de las que: 68 viviendas (del sector) + 29 viviendas (compensación de otros sectores) + 30 viviendas (excedente).  
Compensación: En este sector están ubicadas las VPO de reserva de todos los sectores anteriormente señalados.

f) En el caso de los Planes Especiales de Reforma Interior que habrán de desarrollarse, según el presente PGOU, debido a las características específicas de los suelos incluidos dentro de sus ámbitos de actuación, habrán de tenerse en cuenta todas las determinaciones del artículo 17, y cumplir todas las reservas de dotaciones como si se tratase de Planes Parciales de Ordenación.

## Sección 2.<sup>a</sup> Unidades de Ejecución del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 129. Unidad de Ejecución núm. 1. Plaza de España.

1. Se pretende consolidar el ámbito de actuación definiendo nuevas alineaciones y alturas.

La superficie aproximada del sector es de 2.602 m<sup>2</sup>.

2. Las condiciones de la edificación quedan determinadas en las Zonas de Ordenanzas 1.7.

3. Las cargas serán a costa de los propietarios y se concretan en la ejecución y cesión de la parte de vial cedida por las nuevas alineaciones.

4. La urbanización de estos viales debe venir contemplada en los Proyectos de Edificación correspondientes.

5. Se exime del cumplimiento de la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo destinado a viviendas con algún régimen de protección según artículo 128.e).

Artículo 130. Unidad de Ejecución núm. 2. Barriada Sagrado Corazón.

1. Con esta actuación se pretende ordenar y consolidar un vacío situado entre los Bloques del Sagrado Corazón y los Huertos Familiares.

La superficie aproximada de actuación asciende a 12.322 m<sup>2</sup>.

2. La ordenación queda definida por el Plan General, siendo necesaria para completar la tramitación el Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

3. La tipología de viviendas prevista será unifamiliares en hilera de dos (2) plantas de altura. La densidad máxima será de 40 viviendas por hectárea. Las condiciones de la edificación están descritas en la Zonas de Ordenanzas 9.

4. Las cargas serán a costa de los propietarios, y se concretan en la redacción y tramitación de los documentos de planeamiento y gestión, y la urbanización del sector.

5. Será preceptiva la cesión de los viales, de la superficie destinada a dotación social, de las zonas verdes y del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

8. El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación.

Artículo 131. Unidad de Ejecución núm. 3. Frutemsa.

1. Con esta actuación se pretende consolidar la zona residencial e integrar el sector con las zonas colindantes.

La superficie aproximada de actuación asciende a 2.500 m<sup>2</sup>.

2. La ordenación y las alineaciones quedan definidas en el Plan.

Se permiten retranqueos que afecten a la manzana completa.

3. El uso será residencial con las condiciones urbanísticas que se reflejan en la Zona de Ordenanzas 1.9.

4. Las cargas serán a cargo de los propietarios del sector y se concretan en la redacción y tramitación de los documentos de planeamiento y gestión, así como la ejecución de la urbanización con sus correspondientes infraestructuras y posterior cesión de los viales resultantes, así como la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

5. El planeamiento de desarrollo será Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

6. El sistema de actuación será el de compensación.

7. Se exime del cumplimiento de la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo destinado a viviendas con algún régimen de protección según el artículo 128.e).

Artículo 132. Unidad de Ejecución núm. 4. Danone.

1. Con esta actuación se pretende ordenar y urbanizar un sector comprendido entre la Calle Trigueros y el nuevo desarrollo denominado La Bodeguilla.

La superficie aproximada de actuación asciende a 4.009 m<sup>2</sup>.

2. Mediante un Estudio de Detalle se proyectará la ordenación del sector y se determinarán las condiciones de la edificación.

3. El uso será residencial con las condiciones urbanísticas que se reflejan en la Zona de Ordenanzas 1.10.

4. Las cargas serán a cargo de los propietarios del sector y se concretan en la redacción y tramitación de los documentos de planeamiento y gestión, así como la ejecución de la urbanización con sus correspondientes infraestructuras y posterior cesión de los viales resultantes, así como la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo del sector.

5. El planeamiento de desarrollo será Estudio de Detalle, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

6. El sistema de actuación será el de compensación.



7. El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación.

8. Se exime del cumplimiento de la reserva del 30% de aprovechamiento objetivo destinado a viviendas con algún régimen de protección según el artículo 128.e).

Artículo 133. Unidad de Ejecución núm. 5. Calle Toledo, 1.

1. Con esta actuación se pretende ampliar el viario existente por ser necesario para el crecimiento del municipio y el desarrollo de las nuevas áreas de crecimiento.

La superficie aproximada de actuación asciende a 318 m<sup>2</sup>.

2. El aprovechamiento del sector será cero, y se incorpora como determinación del Plan Parcial 3-Marina, el realojo de los propietarios del inmueble en una vivienda de similares características a la actual en cuanto a superficie construida y con las calidades de materiales que se utilicen en el resto de la promoción. Deberá estar situada lo más próxima que sea posible a la vivienda existente.

3. Los costes de demolición de la vivienda y de la urbanización de este sector será a cargo de los propietarios del Plan Parcial 3-Marina.

Artículo 134. Unidad de Ejecución núm. 6. Equipamientos Bda. Juan Carlos I.

1. Con esta actuación se pretende consolidar los equipamientos comercial, docente, social y espacio público de la Bda. Juan Carlos I, asumiendo la ordenación definida en el PGOU.

La superficie aproximada de actuación asciende a 5.312 m<sup>2</sup>.

2. Se definen pormenorizadamente el aprovechamiento del sector, las alineaciones, ocupación y alturas en las condiciones particulares de la Zona de Ordenanzas 1.5, Bda. Juan Carlos I.

### Sección 3.ª Planes Especiales de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 135. Plan Especial de Reforma Interior núm. 1. Bregillo.

1. Con esta actuación se pretende ordenar y urbanizar un vacío urbano comprendido entre la Calle Santiago, la Calle Puerto Rico, la Avenida Blas Infante y el Paseo Marítimo.

La superficie aproximada de actuación asciende a 76.541 m<sup>2</sup>.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar/plurifamiliar-adogada/pareada.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Edificabilidad: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

Será preceptivo la redacción de un PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El PERI será de redacción municipal siendo los costes asumidos por los propietarios del sector.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Condición adicional: 1. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

Artículo 136. Plan Especial de Reforma Interior núm. 2. Industrial Canal.

1. Con esta actuación se pretende ordenar y consolidar un sector industrial en el área comprendida entre el polígono Dominicano y el Canal.

La superficie aproximada de actuación asciende a 54.182 m<sup>2</sup>.

- Uso: Industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas y/o aisladas.
- Altura máxima: Una planta.
- Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Condiciones de actuación:

Será preceptivo la redacción de un PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.

- Sistema de actuación: Compensación.
- Otras condiciones: Se deberá contemplar la adecuación paisajística del sector, la cual consistirá al menos, en el apantallamiento vegetal del perímetro coincidente con las carreteras y vías de comunicación aledañas.

### Sección 4.ª Planes Especiales de Mejora de Espacios Públicos del Suelo Urbano Consolidado

Artículo 137. Plan Especial de Mejora de Espacios Públicos núm. 1. Parque Marismas del Tinto.

1. Con esta actuación se pretende ordenar y zonificar la gran extensión de suelo que ocupa el Parque Urbano, situado entre la línea ferroviaria, la Avenida del Parque y la Calle Prado de San Sebastián, desde el Colegio Alcalde J.J. Rebollo hasta la rotonda del cruce de Moguer.

La superficie aproximada de actuación asciende a 94.747 m<sup>2</sup>.

2. Se destinará a los usos de Parque Urbano, de Ferias y Actividades Culturales y Recreativas al aire libre.

3. Será necesario dotarlo de las infraestructuras, vegetación y mobiliario urbano para que pueda destinarse al uso y disfrute de los ciudadanos, según las actividades a desarrollar.

4. Este Plan Especial será de redacción municipal.

### Sección 5.ª Areas de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 138. Area de Planeamiento Incorporado núm. 1. Huerta de Ana.

Zona residencial que proviene de la aprobación de un PERI del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 6.

Artículo 139. Area de Planeamiento Incorporado núm. 2. Canal-Puerto Rico.

Zona residencial que proviene de la aprobación de un PERI del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 7.

Artículo 140. Area de Planeamiento Incorporado núm. 3. Celulosa.

Zona residencial que proviene de la aprobación de un PERI del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 8.

Artículo 141. Area de Planeamiento Incorporado núm. 4. Huerta de Santa María.

Zona residencial que proviene de la aprobación de un PERI del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 5.

Artículo 142. Area de Planeamiento Incorporado núm. 5. Industrial Exfasa.

Zona industrial que proviene de la aprobación de un Plan Parcial del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 11.

Artículo 143. Area de Planeamiento Incorporado núm. 6. Industrial ITV.

Zona industrial que proviene de la aprobación de un Plan Parcial del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 12.

Artículo 144. Area de Planeamiento Incorporado núm. 7. Industrial Buitrón.

Zona industrial que proviene de la aprobación de un Plan Parcial del anterior planeamiento general.

Las condiciones urbanísticas quedan reflejadas en la Zona de Ordenanzas 10.

### CAPITULO 3

#### Areas de reparto

Artículo 145. Definición.

Dentro del suelo urbano, cada área de actuación, ya sea Area de Planeamiento Incorporado, Unidad de Ejecución o Plan Especial e Reforma Interior conforma un Area de Reparto Independiente.

Las determinaciones del cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se recogen en el Anexo de Fichas Urbanísticas de cada sector.

### CAPITULO 4

#### Condiciones particulares por Zonas de Ordenanzas

##### Sección 1.ª Zona de Ordenanzas 1.1. Casco Histórico

Artículo 146. Ambito.

El ámbito se corresponde con el casco antiguo de San Juan del Puerto debidamente reflejado en la documentación gráfica, donde la tipología mayoritaria es la de vivienda unifamiliar entre medianeras conformando manzanas.

Para lo que no está establecido en estas condiciones particulares, le serán de aplicación las condiciones generales del suelo urbano.

Artículo 147. Condiciones particulares.

- Uso: Se permiten los relacionados en las condiciones generales del suelo urbano.

- Altura máxima:

1. Se autorizan como máximo dos plantas de altura sin superar los 7,50 metros con carácter general, con las excepciones recogidas en la documentación gráfica.

2. Se autorizan tres plantas sin superar los 10,50 metros en las Calles Huelva, Real, Toledo, Avenida de la Esperanza, Ríos, Trigueros y Colón desde el Ayuntamiento hasta la Calle Labradores.

3. Los edificios grafiados con cuatro o cinco plantas no tienen la consideración de «Fuera de Ordenación» por estas Normas, en el sentido de que se autorizarán las obras necesarias para su reforma, consolidación, etc. En el supuesto de demolición pasarían a tener las mismas condiciones edificatorias que las definidas para los edificios del entorno según estas normas.

4. Se permite la construcción de sótanos y semisótanos.

5. La altura máxima en metros a la que se hace referencia en este artículo se refiere a la altura máxima de coronación

en fachada. Sobre esta altura en plano de fachadas se permitirá:

En cubiertas planas, el pretil de hasta 1,20 metros de altura.

En cubiertas inclinadas, el arranque del paño de cubierta, sin permitirse la elevación del arranque sobre dicha altura.

- Alineaciones: Alineaciones oficiales marcadas en el Plan.

- Ocupación:

1. El fondo máximo edificable será de veinticuatro metros (24 m).

2. Se podrá ocupar el 100% de la planta baja para todo uso distinto de vivienda.

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura definidas en los artículos anteriores.

- Condiciones parcela:

1. Se considera parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se proyecten, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

4. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda. El Ayuntamiento podrá eximir de este cumplimiento a aquellas parcelas que, por su dimensión, no lo permitan.

- Condiciones estéticas: Serán de aplicación las condiciones estéticas generales ya establecidas anteriormente.

##### Sección 2.ª Zona de Ordenanzas 1.2. Bloques Sagrado Corazón

Artículo 148. Ambito.

El ámbito de esta tipología corresponde a los bloques en altura de la Barriada Sagrado Corazón, debidamente reflejado en la documentación gráfica.

Artículo 149. Condiciones particulares.

- Uso: El uso será residencial y compatibles.

- Tipología: La tipología es plurifamiliar en bloque aislado en H.

- Altura máxima: Se consideran consolidadas las alturas de los edificios existentes.

- Alineaciones: Las existentes.

- Ocupación: La existente.

- Edificabilidad: Se considera agotada la edificabilidad de la zona, no permitiéndose el aumento de la edificabilidad existente.

- Condiciones parcela: No se permite la segregación de la parcela.

##### Sección 3.ª Zona de Ordenanzas 1.3. Barriada Celulosa

Artículo 150. Ambito.

El ámbito de esta tipología corresponde a los bloques en altura de la Barriada Celulosa, debidamente reflejado en la documentación gráfica.

Artículo 151. Condiciones particulares.

- Uso: El uso será residencial y compatibles.

- Tipología: La tipología es plurifamiliar en bloques adosados.

- Altura máxima: Se consideran consolidadas las alturas de los edificios existentes.

- Alineaciones: Las existentes.

- Ocupación: La existente.
- Edificabilidad: Se considera agotada la edificabilidad de la zona, no permitiéndose el aumento de la edificabilidad existente.
- Condiciones parcela: No se permite la segregación de la parcela.

#### Sección 4.ª Zona de Ordenanzas 1.4. Entorno Plaza de la Iglesia

##### Artículo 152. Ambito.

Su delimitación se encuentra reflejada en la documentación gráfica, plano o.2b (núm. 14). Dicha delimitación se verá adaptada a la marcada por el entorno del BIC categoría Monumento Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, una vez aprobado.

##### Artículo 153. Condiciones particulares.

- Uso: El uso será residencial y compatibles.
- Tipología: Vivienda unifamiliar o plurifamiliar adosada.
- Altura máxima:
  1. La altura máxima de edificación será de dos plantas respetándose las alturas de las edificaciones actuales.
  2. Se permite la construcción de sótanos pero no de semisótanos.
  3. En cubiertas inclinadas se autoriza el aprovechamiento bajo cubierta con las determinaciones referidas anteriormente.

- Alineaciones: Las actuales definidas en el Plan.

- Ocupación:

1. El fondo máximo edificable será de veinticuatro metros (24 m).
2. Se podrá ocupar el 100% de la planta baja para todo uso distinto de vivienda.

- Edificabilidad: Será la resultante de aplicar las condiciones de ocupación y altura definidas en los artículos anteriores.

- Condiciones parcela: Serán las actuales no permitiéndose segregaciones.

- Condiciones estéticas:

1. Habrá de respetarse la tipología de huecos, cornisas, balcones y rejas de la edificación existente.
2. El revestimiento de fachada será similar al original, pintado en blanco.
3. Los edificios incluidos dentro del Catálogo con una protección especial tendrán que cumplir las determinaciones fijadas en el mismo.

- Otros: Una vez publicado el entorno del BIC categoría Monumento Iglesia Parroquial de San Juan Bautista, y según lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, para realizar obras en el entorno de los Monumentos declarados BIC se requerirá autorización expresa de los organismos competentes para la ejecución de esta Ley.

#### Sección 5.ª Zona de Ordenanzas 1.5. Barriada Juan Carlos I

##### Artículo 154. Ambito.

Corresponde esta zona a los terrenos de la Barriada Juan Carlos I, señalada en la documentación gráfica.

##### Artículo 155. Condiciones particulares.

- Uso: El uso será residencial y compatibles.

- Tipología:

Vivienda unifamiliar en hilera.

Vivienda plurifamiliar en bloque aislado.

- Altura máxima:

Vivienda unifamiliar: La altura máxima para vivienda unifamiliar será de dos plantas sin sobrepasar los 7,00 metros.

Vivienda plurifamiliar: Se consideran consolidadas las alturas de los edificios existentes.

- Alineaciones:

Vivienda unifamiliar: Se permiten retranqueos respecto a la alineación marcada en el Plan.

Vivienda plurifamiliar: Marcadas en el Plan.

- Ocupación:

Vivienda unifamiliar: Deberá respetar un patio trasero mínimo de 3 metros de fondo en todo el ancho de la parcela, excepto las viviendas en esquina.

Vivienda plurifamiliar: Podrá ser del 100%.

- Edificabilidad:

Vivienda unifamiliar: 1,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

Vivienda plurifamiliar: Se considera agotada la edificabilidad de la zona, no permitiéndose el aumento de la edificabilidad existente.

- Condiciones parcela: No se permiten las segregaciones de parcelas existentes.

- Condiciones particulares:

Uso Social.

Edificabilidad: 204,51 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Las definidas en el Plan.

Uso Comercial.

Edificabilidad: 2.471,98 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Las definidas en el Plan.

Uso docente.

Edificabilidad: 391,36 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 55%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

#### Sección 6.ª Zona de Ordenanzas 1.6. Barriada de los Músicos

##### Artículo 156. Ambito.

Corresponde esta zona a los terrenos situados al sur de la barriada Juan Carlos I colindante por el oeste con el canal de pluviales y por el sur con la A-472.

##### Artículo 157. Condiciones particulares.

- Uso: El uso será residencial y compatibles.

- Tipología:

Vivienda unifamiliar en hilera.

Vivienda plurifamiliar.

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas sin sobrepasar los 7,00 metros.

- Alineaciones: Se permiten retranqueos respecto a la alineación marcada en el Plan.

- Ocupación:

La ocupación será del 80% de la parcela.

No se limita el fondo máximo edificable.

- Edificabilidad: 1,07 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de las manzanas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 6 metros.

- Condiciones particulares:

Uso social.

Edificabilidad: máxima 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 metros máximo.

Alineación: La marcada en el Plan.

Uso comercial.

Edificabilidad: máxima 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 metros máximo.

Alineación: La marcada en el Plan.

Uso docente.

Edificabilidad: máxima 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 70%.

Altura máxima: 2 plantas, 7 metros máximo.

Alineación: Libre.

#### Sección 7.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 1.7. Plaza de España

Artículo 158. Ambito.

Corresponde al solar situado en la Plaza de España y las Calles Miramar, Colón y Camilo José Cela.

Artículo 159. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología: Plurifamiliar.

- Altura máxima: Tres plantas sin sobrepasar los 10,50 metros.

- Alineaciones: Las establecidas en el Plan.

- Ocupación: 100%.

- Edificabilidad: 2,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones parcela:

1. Se considera parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se proyecten, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

4. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

- Condiciones estéticas: Las establecidas para la Zona

1.1. Casco Histórico.

#### Sección 8.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 1.8. Avenida de la Esperanza

Artículo 160. Ambito.

Sector delimitado por la Avenida de la Esperanza, la futura prolongación de la Avenida del Parque hasta su confluencia con la Calle Prado de San Sebastián y la Calle Niña.

Artículo 161. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar aislada.

- Altura máxima:

Cinco plantas máximo a la Avenida de la Esperanza.

Cuatro plantas máximo a la Avenida del Parque.

- Alineaciones: Fijadas en el Plan.

- Ocupación: 70 % de la parcela.

- Edificabilidad:

Parcela A (la más próxima al núcleo). Edificabilidad máxima = 10.432,18 m<sup>2</sup>.

Parcela B. Edificabilidad máxima = 7.852,84 m<sup>2</sup>.

Parcela C. Edificabilidad máxima = 4.415,97 m<sup>2</sup>.

- Condiciones parcela:

1. Se considera parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se proyecten, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

4. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones particulares:

Edificio dotacional.

Edificabilidad: 878,74 m<sup>2</sup>.

Ocupación: 70%.

Altura máxima: Tres plantas.

Alineación: Las marcadas en el Plan.

#### Sección 9.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 1.9. Frutemsa

Artículo 162. Ambito.

Parcela ocupada en la actualidad por la empresa Frutemsa en la Calle Puerto Rico.

Artículo 163. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología: Unifamiliar en hilera.

- Altura máxima: Dos plantas sin superar los 7,00 metros.

- Alineaciones: Las definidas en el Plan.

- Ocupación: 100%.

- Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Número máx. de viviendas: 16 viviendas.

- Condiciones parcela:

1. Se considera parcela mínima la catastral, actualmente existente.

2. Las agregaciones de parcelas son libres.

3. Las segregaciones de parcelas que se proyecten, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

4. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

#### Sección 10.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 1.10. Danone

Artículo 164. Ambito.

Se corresponde con las parcela que ocupa la empresa Danone en la Calle Trigueros.

Artículo 165. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar.

- Altura máxima: Máximo tres plantas.

- Alineaciones: A definir en el Estudio de Detalle.

- Ocupación: A definir en el Estudio de Detalle.

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Número máx. de viviendas: 30 viviendas.

- Condiciones parcela: Parcela mínima:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

- Condiciones adicionales:

El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación.

Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

#### Sección 11.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 2. Polígono Industrial Indutec

##### Artículo 166. Ambito.

Polígono industrial Indutec representado en la documentación gráfica.

##### Artículo 167. Condiciones particulares.

- Uso: Uso industrial, categorías primera y segunda y usos compatibles.

- Tipología: Tipología de naves adosadas.

- Altura máxima: La altura máxima será de una planta sin sobrepasar los 8,00 metros.

- Alineaciones: Las alineaciones serán a vial.

- Ocupación: 100% de la parcela.

- Edificabilidad: 1,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 10 metros.

#### Sección 12.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 3. Polígono Dominicano

##### Artículo 168. Ambito.

Polígono industrial Dominicano representado en la documentación gráfica.

##### Artículo 169. Condiciones particulares.

- Uso: Uso industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas.

- Altura máxima: La altura máxima será de dos plantas sin sobrepasar los 8,00 metros.

- Alineaciones: Definidas en el Plan.

- Ocupación: La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

- Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 6 metros.

- Condiciones particulares:

Uso social.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Uso comercial.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Uso deportivo.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

#### Sección 13.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 4. Deportivo Tierras Nuevas

##### Artículo 170. Ambito.

Zona deportiva «Tierras Nuevas» situada al norte del núcleo urbano y señalado en la documentación gráfica.

##### Artículo 171. Condiciones particulares.

- Uso: Equipamiento Deportivo.

- Tipología: Edificios singulares.

- Altura máxima: La altura máxima será de tres plantas salvo instalaciones especiales que tendrán la altura que requieran.

- Alineaciones: Libres.

- Ocupación: La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

#### Sección 14.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 5. Huerta de Santa María

##### Artículo 172. Ambito.

Corresponde esta zona a los terrenos situados entre el Callejón Tobalo, Cañete y la Calle Pinta, señalado en la documentación gráfica.

##### Artículo 173. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar adosada.

- Altura máxima: Dos plantas sin superar los 7,00 metros.

- Alineaciones:

Las definidas en el Plan.

Se permiten retranqueos de las mismas respecto al lindero de fachada principal de 5,50 metros máximo en las viviendas unifamiliares, que afecten a manzanas completas.

- Ocupación: 100%.

- Edificabilidad: 1,037 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de la superficie de parcela neta.

- Condiciones parcela:

1. Las agregaciones de parcelas son libres.

2. Las segregaciones de parcelas que se proyecten, deberán dar como resultado nuevas unidades que cumplan los siguientes requisitos:

Fachada mínima: Seis metros (6,00 m).

Superficie mínima: Cien metros cuadrados (100,00 m<sup>2</sup>).

3. Toda agregación o segregación estará sometida a licencia municipal.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones particulares:

Uso social.

Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso docente.

Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Tres plantas.

Alineación: Libre.

#### Sección 15.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 6. Huerta de Ana

##### Artículo 174. Ambito.

Corresponde esta zona a los terrenos situados entre la Calle La Palma, al sur de los Huertos Familiares y al norte de la A-472, señalado en la documentación gráfica.

##### Artículo 175. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar aislada.

- Altura máxima:  
Vivienda unifamiliar: Dos plantas sin sobrepasar los 7,00 metros.

Vivienda plurifamiliar: Cuatro plantas y 13 metros.

- Alineaciones:

Vivienda unifamiliar: Alineación a vial.

Vivienda plurifamiliar: Definidas en el Plan.

- Ocupación:

Vivienda unifamiliar: 66%. Fondo máximo edificable 10 metros.

Vivienda plurifamiliar: Podrá ser del 100%.

- Edificabilidad:

Vivienda unifamiliar: 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

Vivienda plurifamiliar: 3.983 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

- Condiciones parcela: La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima 90 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela 6 metros.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones particulares.

Uso social.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Tres plantas y 12,5 metros.

Alineación: Determinadas en el Plan.

Uso docente. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

#### Sección 16.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 7. Canal Puerto Rico

Artículo 176. Ambito.

Corresponde esta zona a los terrenos situados entre la Calle Puerto Rico, limitados al norte por la carretera A-472 y al oeste por el Canal de Pluviales.

Artículo 177. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar adosada.

- Altura máxima:

Vivienda unifamiliar: Dos plantas sin sobrepasar los 7,00 metros.

Vivienda plurifamiliar: Tres plantas sin sobrepasar 10,00 m.

- Alineaciones.

Vivienda unifamiliar:

Alineación a vial.

Se permiten retranqueos de hasta 5,50 metros, que afecten a manzanas completas.

Vivienda plurifamiliar:

Marcadas en el Plan.

- Ocupación:

Vivienda unifamiliar: 100%.

Vivienda plurifamiliar: 100%.

- Edificabilidad:

Vivienda unifamiliar: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

Vivienda plurifamiliar: 1,12 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

- Condiciones parcela: La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela 6 metros.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones particulares.

Uso Social.

Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso docente.

Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Tres plantas.

Alineación: Libre.

#### Sección 17.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 8. Celulosa

Artículo 178. Ambito.

Terrenos situados en la Calle Puerto Rico, al sur de la Barriada de Celulosa y al norte de las antiguas instalaciones de Casa Lazo.

Artículo 179. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar aislada.

- Altura máxima:

Vivienda unifamiliar: Dos plantas sin sobrepasar los 7,50 metros.

Vivienda plurifamiliar: Cuatro plantas sin sobrepasar los 14 m.

- Alineaciones:

Vivienda Unifamiliar:

Alineación a vial.

Se permiten retranqueos de hasta 5,50 metros, que afecten a manzanas completas.

Vivienda plurifamiliar: Definidas en el Plan.

- Ocupación:

Vivienda unifamiliar: 100%.

Vivienda plurifamiliar: 100%.

- Edificabilidad:

Vivienda unifamiliar: 1,0624 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

Vivienda plurifamiliar: 4,1823 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

- Condiciones parcela: La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela 6 metros.

- Condiciones adicionales: Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones particulares.

Uso social.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso docente. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.  
 Altura máxima: Dos plantas.  
 Alineación: Libre.

#### Sección 18.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 9. Barriada Sagrado Corazón

Artículo 180. Ambito.  
 Terrenos situados delimitados entre los Huertos Familiares y los Bloques del Sagrado Corazón.

Artículo 181. Condiciones particulares.

- Uso: Residencial y compatibles.

- Tipología:

Unifamiliar en hilera.

Plurifamiliar adosada.

- Altura máxima: Dos plantas.

- Alineaciones: Definidas en el Plan. Alineación a vial.

- Ocupación: Fondo máximo 24 metros.

- Edificabilidad: 0,87 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de parcela.

- Condiciones parcela: La parcela mínima deberá cumplir las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela 6 metros.

- Condiciones particulares:

Uso social.

Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Definida en el Plan.

- Condiciones adicionales:

1. El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación.

2. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

3. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

#### Sección 19.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 10. Industrial Buitrón

Artículo 182. Ambito.

Zona Industrial situada al norte de la autovía A-49 junto a la carretera nacional N-435 al margen izquierdo en dirección a Trigueros.

Artículo 183. Condiciones particulares.

- Uso: Uso industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas o aisladas.

- Altura máxima: La altura máxima será de una planta sin sobrepasar los 8,00 metros.

- Alineaciones: Definidas en el Plan.

- Ocupación: La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

- Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 10 metros.

- Condiciones particulares.

Uso social.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso comercial.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso deportivo.

Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

- Otras adicionales: Se deberá contemplar la adecuación paisajística del sector, la cual consistirá al menos, en el apantallamiento vegetal del perímetro coincidente con las carreteras y vías de comunicación aledañas.

#### Sección 20.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 11. Industrial Exfasa

Artículo 184. Ambito.

Zona Industrial situada al este del núcleo en la carretera A-472.

Artículo 185. Condiciones particulares.

- Uso: Uso industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas.

- Altura máxima:

La altura máxima será de una planta sin sobrepasar los 8,00 metros.

Se permitirá la construcción de una entreplanta en el interior de las naves siempre que se supere la altura mínima libre de 2,50 metros. Ocupación de la entreplanta no superara el 25% de la superficie de la parcela edificada y la superficie de entreplanta supondrán un consumo de la edificabilidad.

- Alineaciones: Definidas en el Plan.

- Ocupación: La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.

- Edificabilidad:

1,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso industrial.

1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso de oficinas.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 10 metros.

- Condiciones particulares:

Uso social.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso comercial.

Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso deportivo.

Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

- Otras adicionales: Se deberá contemplar la adecuación paisajística del sector, la cual consistirá al menos, en el apantallamiento vegetal del perímetro coincidente con las carreteras y vías de comunicación aledañas.

#### Sección 21.<sup>a</sup> Zona de Ordenanzas 12. Industrial ITV

Artículo 186. Ambito.

Zona Industrial situada al norte de la autovía A-49 junto a la carretera nacional N-435 al margen derecho en dirección a Trigueros.

Artículo 187. Condiciones particulares.

- Uso: Uso industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas o aisladas.

- Altura máxima: La altura máxima será de una planta sin sobrepasar los 8,00 metros.
- Alineaciones: Definidas en el Plan.
- Ocupación: La ocupación podrá ser del 100% de la parcela.
  - Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
  - Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:
    - Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.
    - Frente mínimo 8 metros.
    - Condiciones particulares:
      - Uso social.
      - Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - Altura máxima: Dos plantas.
      - Alineación: Libre.
    - Uso comercial.
      - Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - Altura máxima: Dos plantas.
      - Alineación: Libre.
    - Uso deportivo.
      - Edificabilidad: 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
      - Altura máxima: Dos plantas.
      - Alineación: Libre.
- Otras adicionales: Se deberá contemplar la adecuación paisajística del sector, la cual consistirá al menos, en el apantallamiento vegetal del perímetro coincidente con las carreteras y vías de comunicación aledañas.

## TITULO VII

### CONDICIONES DEL SUELO URBANIZABLE

#### CAPITULO 1

##### Determinaciones generales

Artículo 188. Corrección y ajuste de datos.

1. Los datos superficiales que se aportan en el presente documento, han sido obtenidos por medición directa sobre la cartografía existente. Para una medición más detallada del ámbito de cada sector será necesario un levantamiento topográfico de mayor precisión que definirá sus ámbitos de actuación exactos.

2. Las condiciones urbanísticas finales de cada sector se obtendrán como resultado de aplicar a la superficie topográfica resultante los coeficientes unitarios que se establecen en cada uno.

3. En las fichas urbanísticas de los sectores se establecen unos porcentajes de edificabilidad que se habrán de destinar a las distintas tipologías. Las edificabilidades resultantes de cada tipología son susceptibles de variarse en un  $\pm 10\%$  siempre que la suma resultante se corresponda con la edificabilidad total asignada al sector (excepto en la reserva de viviendas protegidas).

Artículo 189. Consideraciones previas para el desarrollo de sectores.

1. La zonificación que se contempla pretende cubrir una oferta variada en cuanto a usos y tipologías dentro del desarrollo previsto para el término municipal de San Juan del Puerto.

2. Las dotaciones previstas en cada sector será el resultado de la aplicación de los parámetros establecidos en la LOUA así como en el Anexo del Reglamento de Planeamiento, siendo de cesión obligatoria:

- Los sistemas de espacios libres de dominio y uso público.
- Espacios para Centros docentes.
- Espacios para servicios de interés público y social, excepto el comercial.

En el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todos los sectores que pertenecen a esta clase de suelo deberán cumplir íntegramente las determinaciones que en dicho artículo se recogen. En las fichas urbanísticas de los distintos sectores del Anexo 1 se detalla el cumplimiento de todos estos parámetros.

En los casos en que las modificaciones de los ámbitos de actuación, por mediciones topográficas, rectifiquen las superficies totales, las dotaciones deberán adecuarse a los datos reales obtenidos.

3. En todos los suelos urbanizables con uso característico residencial se reservará los terrenos equivalentes, al menos, al 30% del aprovechamiento objetivo del sector para destinarlo a viviendas protegidas, según se establece en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su artículo 10.1.B) para los municipios de relevancia territorial.

4. Encontramos dos tipos de sectores dentro del suelo urbanizable:

- Los suelos urbanizables sectorizados que serán desarrollados por Planes Parciales.
- Los suelos urbanizables ordenados (SUO) para los cuales el Plan General define su ordenación detallada. Se precisa en los artículos 198 y 199, no sólo los parámetros generales de desarrollo de los sectores, si no las ordenanzas particulares.

Artículo 190. Desarrollo en etapas.

Cuando un Plan Parcial se desarrolle por fases, éstas se delimitarán en el propio documento con las siguientes consideraciones:

1. Que el resultado en la imagen urbana se refleje en sectores completos.
2. Que se resuelvan las conexiones a las redes de infraestructuras generales.

Previo a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de cada sector se habrá de depositar en la Tesorería del Ayuntamiento, el aval que garantice el 6% de las obras de urbanización.

Artículo 191. Recepción de las urbanizaciones.

El Ayuntamiento recibirá las urbanizaciones, o las fases correspondientes de las mismas, cuando estén finalizadas las obras y sean cedidas por la Junta de Compensación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales.

Artículo 192. Areas de reparto.

Dentro del suelo urbanizable, cada sector, ya sea Plan Parcial o sector de suelo urbanizable ordenado conforma un Área de reparto independiente. Las determinaciones del cálculo del aprovechamiento medio de cada área de reparto se recogen en el Anexo de Fichas Urbanísticas de cada sector.

Como se delimitan varias áreas de reparto para el suelo urbanizable, en el siguiente cuadro se justifica que la diferencia entre los aprovechamientos medios de los sectores no supera, en ningún caso, el 10% tal y como establece el artículo 60.c) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. A este respecto se hace la salvedad del sector B7, SUO-2 Arroyo de los Prados, que por su uso característico industrial merece un tratamiento diferenciado.

Sector: B1.

Denominación: PP-1. La Bodeguilla.

Uso: Residencial.

Aprovechamiento medio: 0,417434.



Sector: B2.  
Denominación: PP-2. Estación.  
Uso: Residencial.  
Aprovechamiento medio: 0,424534.

Sector: B3.  
Denominación: PP-3. Marina.  
Uso: Residencial.  
Aprovechamiento medio: 0,431617.

Sector: B4.  
Denominación: PP-4. Los Arenales.  
Uso: Residencial.  
Aprovechamiento medio: 0,436287.

Sector: B5.  
Denominación: PP-5. Camino de Gibrleón.  
Uso: Residencial.  
Aprovechamiento medio: 0,393345.

Sector: B6.  
Denominación: SUO-1. Cañete.  
Uso: Residencial.  
Aprovechamiento medio: 0,423587.

Sector: B7.  
Denominación: SUO-2. Arroyo de los Prados.  
Uso: Industrial.  
Aprovechamiento medio: 0,600000.

## CAPITULO 2

### Condiciones particulares de los sectores

#### Sección 1.ª Planes Parciales Residenciales

##### Artículo 193. Plan Parcial núm. 1. La Bodeguilla.

1. Se localiza en el extremo noroeste de la población delimitado por el Canal de Pluviales, la A-49, la Calle Trigueros y la Barriada Juan Carlos I.

La superficie aproximada del sector asciende a 17,67 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Integración del viario vinculante definido por el Plan General con el nuevo desarrollo.
- Conexión a la nueva rotonda de acceso a San Juan del Puerto desde la A-49.
- Conexión con el viario de la Barriada Juan Carlos I.
- Creación de diversidad tipológica.
- Integración de la vía pecuaria y de la vía verde en el sector.
- Creación de una zona destinada a estación/apadero de autobuses.

3. Se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

##### 4. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar/plurifamiliar-adosada, pareada y/o aislada.
- Altura máxima:  
Dos plantas para unifamiliar.  
Cuatro plantas para plurifamiliar.
- Edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

1. Será preceptivo la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Condiciones adicionales:

1. Cesión de suelo para crear un área de estación/apadero de autobuses.

2. Los caminos de servicio de la autopista A-49 deberán conectarse a las futuras calles del Plan Parcial, así como a la nueva rotonda de acceso a la A-49.

3. Se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

4. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

5. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

##### Artículo 194. Plan Parcial núm. 2. La Estación.

1. Se localiza en el extremo suroeste de la población delimitado por el Canal de Pluviales, y las edificaciones de la Calle Puerto Rico.

La superficie aproximada del sector asciende a 5,18 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Creación de un viario de conexión del Paseo Marítimo con la A-472.
- Consolidación de las medianeras traseras de las edificaciones de la Calle Puerto Rico.
- Creación de diversidad tipológica.
- Ubicación de espacios libres próximos al Canal.
- Se integrarán las zonas de arbolado existente en los espacios libres del nuevo sector.

##### 3. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar/plurifamiliar-adosada, pareada y/o aislada.
- Altura máxima:  
Dos plantas para unifamiliar.  
Cuatro plantas para plurifamiliar.
- Edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

1. Será preceptivo la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Condiciones adicionales:

1. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

2. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

##### Artículo 195. Plan Parcial núm. 3. Marina.

1. Se localiza en el área este de la población delimitado por las Calles Cañete, La Palma y las edificaciones de la Calle Toledo.

La superficie aproximada del sector asciende a 5,60 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Conexión con los viarios de los sectores colindantes.
- Creación de la Avenida de los Olivos.
- Ubicación de espacios libres y dotaciones en la zona central.
- Realojo de los propietarios de la vivienda incluida en la Unidad de Ejecución 5, Calle Toledo, 1.
- Asumir los gastos de demolición de la vivienda y urbanización de la conexión de la Avenida de los Olivos con la Calle Toledo.

3. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar adosada y/o pareada.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

1. Será preceptivo la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.
- Sistema de actuación: Compensación.
- Condiciones adicionales:

1. El realojo de los propietarios del inmueble incluido en la UE-5, en una vivienda de similares características a la actual en cuanto a superficie construida y con las calidades de materiales que se utilicen en el resto de la promoción.

2. Asumir los gastos de demolición de la vivienda y urbanización de la conexión de la Avenida de los Olivos con la Calle Toledo.

3. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

4. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

Artículo 196. Plan Parcial núm. 4. Los Arenales.

1. Se localiza en el área norte de la población delimitado por los sectores de Huerta de Santa María, Marina y los Huertos Familiares.

La superficie aproximada del sector asciende a 6,36 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Conexión con los viarios de los sectores colindantes.
- Creación de la Avenida de los Olivos en su tramo final.
- Diversidad tipológica.

3. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar adosada, pareada y/o aislada.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Edificabilidad: 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 40 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

1. Será preceptivo la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.

- Sistema de actuación: Compensación.

- Condiciones adicionales:

1. Cesión de suelo para nuevo depósito de agua.

2. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

3. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

Artículo 197. Plan Parcial núm. 5. Camino de Gibrleón.

1. Se localiza en el área oeste de la población al otro lado del Canal de Pluviales.

La superficie aproximada del sector asciende a 19,15 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Conexión con los viarios de los sectores colindantes.
- Integración del viario y los espacios libres vinculantes definidos por el Plan General con el nuevo desarrollo.
- Diversidad tipológica.

3. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar adosada, pareada y/o aislada.
- Altura máxima: Dos plantas.
- Edificabilidad: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Densidad: 30 viviendas/ha.
- Condiciones de actuación:

1. Será preceptivo la redacción de un Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. La redacción de los documentos de planeamiento y gestión corresponderá a la iniciativa privada.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.

- Sistema de actuación: Compensación.

- Condiciones adicionales:

1. Los costes de ejecución de la rotonda de conexión con la A-472 serán asumidos entre los propietarios de este sector y el sector B7- Arroyo de los Prados (SUO-2). La proporción, calculada respecto a unidades de aprovechamiento de cada uno de los sectores, que le corresponde a este sector es del 88,00% del coste total.

2. Se ejecutará, por parte de los propietarios de este sector, las conexiones que garanticen la continuidad del viario sobre el Canal de Pluviales en los tres puntos definidos en el Plan.

3. Los caminos de servicio de la autopista A-49 deberán conectarse a las futuras calles del Plan Parcial.

4. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

5. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

## Sección 2.<sup>a</sup> Suelos Urbanizables Ordenados

Artículo 198. Suelo Urbanizable Ordenado núm. 1. Cañete (SUO-01).

1. Se localiza en un vacío urbano situado entre la Calle Cañete, el Callejón Tobalo y las edificaciones de la Calle Conde y la Calle Real.

La superficie aproximada del sector asciende a 3,17 hectáreas, de las que 0,04 hectáreas corresponden a un suelo urbano no consolidado (SUNC\_17) y 3,13 es suelo urbanizable ordenado.

El cálculo de la edificabilidad y de la densidad del sector se obtendrá del producto de la superficie de suelo urbanizable

ordenado por los coeficientes correspondientes y se le añadirá los parámetros asignados al suelo urbano no consolidado (SUNC\_17) establecidos en 960 m<sup>2</sup> de edificabilidad y ocho viviendas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Conexión con los viarios de los sectores colindantes.
- Apertura de viario de conexión con la Calle Real.
- Integración de las palmeras existentes en la zona verde del desarrollo.

- Facilitar la gestión del sector incluyendo la ordenación pormenorizada en el Plan General para que los propietarios del sector no tengan que tramitar un Plan Parcial con posterioridad para el desarrollo del área.

3. Las garantías para la ejecución de las obras de urbanización se materializarán a la aprobación del proyecto de urbanización.

4. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Residencial y compatibles.
- Tipología: Unifamiliar/plurifamiliar adosada.
- Altura máxima: Dos plantas sin sobrepasar los 7 metros.
- Edificabilidad: E. Bruta del sector = 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (suelo urbanizable ordenado).

960 m<sup>2</sup> (suelo urbano no consolidado).

E. Neta sobre parcela = 0,9030 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Densidad: 40 viviendas/ha (suelo urbanizable ordenado).

8 viviendas (suelo urbano no consolidado).

- Alineaciones: Las definidas en el Plan, no permitiéndose retranqueos respecto a las alineaciones oficiales.

- Ocupación:

Fondo máximo edificable 24 metros.

Ocupación del 100% en planta baja para todo uso distinto de vivienda.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.

- Sistema de actuación: Compensación.

- Condiciones adicionales:

1. Será necesaria la redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Se destina el 30% del aprovechamiento objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

3. Será obligatorio una plaza de aparcamiento privado por vivienda.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 100 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 6 metros.

- Condiciones estéticas: Se respetarán las definidas en el suelo urbano con carácter general.

- Condiciones particulares:

Uso social. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso docente. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 80%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Artículo 199. Suelo Urbanizable Ordenado núm. 2. Arroyo de los Prados (SUO-02).

1. Se localiza al oeste de la población, junto al Polígono Industrial Dominicano.

La superficie aproximada del sector asciende a 3,53 hectáreas.

2. Los objetivos que se pretenden con la futura ordenación son los siguientes:

- Consolidación del área como zona industrial.
- Apertura de viario de conexión con el Polígono Industrial Dominicano, reordenando los SIPS de Dominicano con los resultantes del nuevo polígono.

3. Las garantías para la ejecución de las obras de urbanización se materializarán a la aprobación del proyecto de urbanización.

4. Condiciones de desarrollo del sector.

- Uso: Industrial, categorías primera y segunda y compatibles.

- Tipología: Naves adosadas.

- Altura máxima:

Una planta sin sobrepasar los 8 metros.

Se permitirán entreplantas siempre que la altura libre en éstas sea al menos 2,50 metros.

- Edificabilidad:

E. Bruta del sector = 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

E. Neta sobre parcela = 1,4631 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Alineaciones: Las definidas en el Plan, no permitiéndose retranqueos respecto a las alineaciones oficiales.

- Ocupación:

100%.

Las entreplantas podrán ocupar como máximo un 50% de la planta ocupada. Estas computan a efectos de edificabilidad.

- Cesiones obligatorias: Las establecidas para los Planes Parciales.

- Sistema de actuación: Compensación.

- Condiciones adicionales:

1. Será necesaria la redacción de Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

2. Los costes de ejecución de la rotonda de conexión con la A-472 serán asumidos proporcionalmente entre los propietarios de este sector y el sector B5-Plan Parcial 5-Camino de Gibraleón. La proporción, calculada respecto a unidades de aprovechamiento de cada uno de los sectores, que le corresponde a este sector es del 12,00% del coste total.

- Condiciones parcela: Se admite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las siguientes condiciones:

Superficie mínima 75 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo 5 metros.

- Condiciones estéticas:

1. Todos los paramentos verticales exteriores tendrán tratamiento de fachada, tanto si dan a espacios públicos como privados.

- Condiciones particulares:

Uso comercial. Edificabilidad: 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

Uso deportivo. Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Ocupación: 100%.

Altura máxima: Dos plantas.

Alineación: Libre.

- Otras condiciones: Se deberá contemplar la adecuación paisajística del sector, la cual consistirá al menos, en el apantallamiento vegetal del perímetro coincidente con las carreteras y vías de comunicación aledañas.

## TITULO VIII

## CONDICIONES DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPITULO 1

## Determinaciones generales

Artículo 200. Definición del suelo no urbanizable.

Constituirán el suelo no urbanizable del término municipal de San Juan del Puerto, los terrenos que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, paisajístico, ecológicos, etc., o por razón del modelo territorial elegido, no quedan incluidos dentro del suelo clasificado por el Plan General como urbano o urbanizable, con objeto de evitar el proceso de urbanización de los mismos, preservar sus características naturales y/o su riqueza productiva, considerando de esta forma que no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano previsible.

Artículo 201. Subclasificación del suelo no urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable del término municipal (SNU) se distinguen las siguientes categorías:

- SNU de especial protección por Legislación específica.
- SNU de especial protección por planificación.
- SNU de carácter natural o rural.
- SNU del Hábitat Rural Diseminado.

Las superficies incluidas en estas categorías, quedan delimitadas gráficamente en el Plano o.1a, Clasificación del suelo y categorías.

2. Los sistemas generales y sus zonas de protección (carreteras, ferrocarriles, tendidos eléctricos y obras hidráulicas), incluidos en el suelo no urbanizable tendrán el carácter de suelo no urbanizable.

3. El suelo no urbanizable, cualquiera que sea su categoría, carece de aprovechamiento urbanístico alguno.

4. Toda alteración de los límites del suelo no urbanizable o de sus distintas categorías será considerada Modificación de Plan General y por lo tanto quedará sujeta a lo establecido para ella en la legislación vigente.

5. Las actuaciones no tenidas en cuenta en la presente Normativa, tendrán la posibilidad de promover una modificación de este planeamiento. Sólo se podrán exceptuar de la necesidad de modificación, las actuaciones que sean declaradas de Interés Público, en aquellos en que esto no esté expresamente prohibido por estas Ordenanzas.

Artículo 202. Condiciones generales de las instalaciones y construcciones.

Toda instalación o construcción que se autorice en el Suelo No Urbanizable, deberá adecuarse al medio donde se proyecta, prestando especial atención a las condiciones paisajísticas y cumplirá las siguientes características con carácter general:

- Altura máxima de una planta, con un máximo de cuatro (4) metros.
- La separación mínima a linderos será de veinte (20) metros.
- Las edificaciones deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asientan.
- Las cubiertas serán inclinadas de tejas cerámicas, con una pendiente máxima del 45%.
- Las fachadas se revestirán con tratamiento tradicional enfoscado y pintado en colores claros, preferentemente blanco.
- Composición de hueco tradicional donde predomine la dimensión vertical sobre la horizontal.

En el proyecto se estudiará el impacto producido en el paisaje, siendo posible el cambio de emplazamiento, de diseño e incluso, la denegación de la Licencia, en caso de que por los Servicios Técnicos Municipales se informe de la falta de adecuación al medio de la construcción o instalación que se pretende realizar.

Se pondrá especial atención a los movimientos de tierra, construcción de naves, tendidos eléctricos o telefónicos, instalación de antenas, carteles y actuaciones similares.

La edificación que se ubique en un suelo no urbanizable deberá cumplir todas y cada una de las siguientes condiciones:

- Aislamiento geográfico: Cuando diste de cualquier núcleo de población un mínimo de un (1) kilómetro.
- Aislamiento funcional: Cuando no dependa de otras, o sirva a éstas.
- Aislamiento físico: Cuando no comparta ningún elemento con otra edificación de diferente propiedad.
- Aislamiento infraestructural: Cuando no comparta con otras edificaciones ninguna infraestructura básica.

Artículo 203. Condiciones para la segregación de parcelas en el suelo no urbanizable.

Con carácter general no se autorizan las segregaciones de parcelas en el suelo no urbanizable que no cumplan las condiciones de unidad mínima de cultivo, entendiéndose como tales, la superficie suficiente que debe tener una finca rústica para que las labores fundamentales de su cultivo, utilizando los medios normales y técnicos de producción, puedan llevarse a cabo con un rendimiento satisfactorio, teniendo en cuenta las características socioeconómicas de la agricultura en la comarca o zona.

Estos parámetros viene determinados en la Resolución de 4 de noviembre de 1996, de la Dirección General de Regadíos y Estructuras de la Consejería de Agricultura y Pesca de la Junta de Andalucía, por la que se aprueban provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA núm. 156, de 26 de noviembre de 1996). En el caso de San Juan del Puerto, dichas unidades son:

- Secano = 3 hectáreas.
- Regadío = 0,25 hectáreas.

Artículo 204. Concepto de núcleo de población.

A los efectos de este Plan General se entiende por núcleo de población el asentamiento humano que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento y accesos rodados, que está constituido por la agregación de unidades familiares que no están vinculadas a la producción primaria (agrícola, ganadera o forestal) del suelo, de modo directo o principal, ni dependen económicamente de ella.

1. El concepto de núcleo de población y las condiciones para evitar su formación serán de aplicación a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, en cualquiera de sus categorías.

2. A los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe riesgo de formación de núcleo de población aquellos donde concurren una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.

b) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera o forestal debidamente autorizados por los organismos competentes o bien

que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

c) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

d) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sean los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revistas, etc.).

e) Lugares en los que existan parcelaciones o segregaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en los que se haya producido una división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes con fines edificatorios que impidan garantizar el carácter rural de la zona y preservar ésta del proceso de desarrollo urbano y comporte una transformación de hecho de su valor inicial rústico en valor urbanístico.

Artículo 205. Concepto de enclaves rurales.

A los efectos de este Plan General se entenderán como enclaves rurales aquellos asentamientos humanos que aún generando su población necesidades asistenciales y de servicios comunes, están constituidos por parcelaciones y segregaciones no autorizadas y que son el origen de su situación actual. Dichas parcelaciones no autorizadas se han producido, incluso, con anterioridad al Planeamiento vigente.

En todo caso y a los efectos de la aplicación de su normativa particular, se consideran como enclaves rurales aquellos que han sido delimitados en los planos de ordenación.

## CAPITULO 2

Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

Sección 1.<sup>a</sup> Suelo de especial protección por el Deslinde Público Marítimo Terrestre

Artículo 206. Ambito.

Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las zonas delimitadas por el Deslinde Público Marítimo Terrestre, que quedarán afectadas por la legislación específica de aplicación.

Los sectores que encontramos pertenecientes a este suelo se denominan:

- SNUr. EPL\_1. Marismas del Tinto.
- SNUr. EPL\_2. Marismas de Pati.

Quedan definidos en la Documentación Gráfica.

Artículo 207. Normativa de aplicación.

1. En los sectores señalados no se permitirán:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

2. Se podrá permitir:

- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio, previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros.

- Vertido de escombros utilizables en rellenos, debidamente autorizados.

Artículo 208. Plan Especial de Mejora de Espacios Naturales núm. 1. Las Salinas y entorno del Muelle.

1. Con esta actuación se pretende revalorizar los valores naturales, enfatizar los valores paisajísticos del entorno, y recuperar el espacio como zona de esparcimiento y ocio de la población.

La superficie aproximada de actuación asciende a 24,68 hectáreas.

2. Se destinará a los usos de parque periurbano.

3. Será necesario dotarlo de las infraestructuras, vegetación y mobiliario urbano para que pueda destinarse al uso y disfrute de los ciudadanos.

4. Este Plan Especial será coordinado entre el Ayuntamiento y las Administraciones Públicas competentes.

5. Dicho Plan Especial deberá remitirse a la Dirección General de Costas para informe durante su tramitación y deberá obtenerse el título habilitante necesario para la ocupación del D.P.M.T.

Sección 2.<sup>a</sup> Suelo de Especial Protección por el Plan Especial de Protección del Medio Físico

Artículo 209. Ambito.

Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable las zonas delimitadas por dicho Plan Especial, que quedarán afectadas por la legislación específica de aplicación.

El sector que encontramos perteneciente a este suelo se denomina:

- SNUr. EPL\_3-RA5, Arroyo el Candón.

Queda definido en la Documentación Gráfica.

Artículo 210. Normativa de aplicación.

1. En estos espacios se prohíbe:

- La tala de árboles que implique transformación del uso forestal del suelo.

- Los desmontes, aterrazamientos y rellenos.

- Las piscifactorías y similares.

- Las instalaciones de primera transformación de productos agrarios, invernaderos e instalaciones ganaderas, salvo las tradicionales.

- Las instalaciones deportivas en medio rural, parques de atracciones, los campamentos de turismo y las construcciones hoteleras y de restauración en general de nueva planta.

- La construcción de edificaciones públicas singulares, excepto los centros de enseñanza vinculadas a las características del medio.

- Cualquier tipo de edificación o construcción industrial.

- Los vertederos de residuos sólidos de cualquier naturaleza.

- Los usos residenciales no ligados a la explotación, entretenimiento de la obra pública o guardería.

- Instalaciones publicitarias, imágenes y símbolos conmemorativos.

- En general, cualquier actividad generadora de vertidos que puedan suponer una degradación de la calidad de las aguas por debajo de las mínimas establecidas para cauces protegidos.

## 2. Se consideran usos compatibles:

- La tala de árboles integrada en labores de mantenimiento y debidamente autorizada por el organismo competente.
- Las actuaciones y edificaciones relacionadas con la explotación de los recursos vivos no específicamente prohibidos.
- Las adecuaciones naturalísticas y recreativas, los Parques Rurales y albergues sociales, previo informe del organismo competente en razón de la materia o ámbito territorial de gestión.
- Las instalaciones no permanentes de restauración y los usos turístico-recreativos en edificaciones legales existentes.
- La vivienda familiar ligada a la explotación de los recursos primarios, entretenimiento de la obra pública o guardería.
- Las infraestructuras territoriales que ineludiblemente deban localizarse en estos espacios. En cualquier caso será preceptiva la realización de un Estudio de Impacto Ambiental.
- Las extracciones de arenas y áridos se ajustarán a proyecto que deberá incluir el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental. Estas actuaciones deberán contar con la autorización expresa de la Comisión Provincial de Urbanismo.

## Sección 3.ª Suelo de Especial Protección Cultural

## Artículo 211. Definición y ámbito.

1. El Plan establece, en la documentación gráfica correspondiente, el emplazamiento de los yacimientos arqueológicos catalogados, que se consideran de especial protección dado su interés cultural.

2. Los sectores que encontramos pertenecientes a este tipo de suelo son los siguientes:

- SNUr. EPL\_5, La Torre.
- SNUr. EPL\_5, Las Callejas.

3. El ámbito de protección contemplado incluye los elementos en sí mismos, que no podrán ser modificados salvo en obras de conservación básica o preventiva y los de puesta en valor de los restos arqueológicos.

Artículo 212. Suelo de especial protección por sus valores arqueológicos.

No puede concederse la Licencia de Obras en zonas de yacimientos arqueológicos catalogados sin la preceptiva notificación a la Consejería de Cultura que, en cada caso, evaluará su impacto sobre el referido yacimiento y dictaminará aquellas medidas, prescripciones o cautelas que se estimen oportunas de cara a la salvaguarda de los mismos, siendo los criterios preferenciales aquellos referidos a la correcta conservación y adecuada protección de los elementos referenciados.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente al Ayuntamiento, que dará traslado a la Delegación Provincial de Cultura.

## Sección 4.ª Otros suelos de especial protección

Artículo 213. Suelos de especial protección en las vías pecuarias.

El Plan documenta gráficamente en el plano i.3. Aficciones a la red de vías pecuarias, reflejando claramente las cuatro existentes en el término municipal (SNUr. EPL\_4):

- Colada de Sevilla.
- Colada de Trigueros.
- Colada desde el Vado de las Tablas al Cordel de la Carretera de Sevilla a Huelva por la Ruiza.
- Colada del Camino de Valverde.

1. Las vías pecuarias, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, son de uso y dominio público, por lo que su ocupación y cambio de uso queda prohibido. Se deberá realizar la oportuna delimitación de las mismas.

2. Independientemente de su carácter de infraestructura viaria rural, el Plan reconoce su posible utilización como vías destinadas al paseo, senderismo, ciclismo, itinerarios didácticos, etc.

3. El planeamiento de desarrollo de las áreas que estén afectados por el paso de las vías pecuarias, deberá resolver la integración y respetar las determinaciones de la legislación vigente.

## CAPITULO 3

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación

Artículo 214. Suelo de especial protección por su uso forestal.

1. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable los sectores que por su excepcional valor forestal así lo requieren. Se corresponden con espacios naturalizados de dehesas forestales. Los sectores que encontramos pertenecientes a este suelo se denominan:

- SNUr. EPP\_1, La Torre-Nicoba.
- SNUr. EPP\_2, Candón-Zancarrón.

Quedan definidos en la Documentación Gráfica.

2. Son usos permitidos dentro de este suelo:

a) Los edificios que se destinen a la conservación de la masa forestal, su protección y su explotación.

b) Las características de estas edificaciones serán tales que posibiliten su integración, en los aspectos y circunstancias que sean posibles, con la masa forestal.

c) Siendo áreas de especial interés y belleza paisajística se permiten, con las limitaciones que en cada caso se impongan actividades destinadas al turismo rural, senderismo ...

d) En ningún caso se permitirá la tala de especies arbóreas sin previa presentación, ante la Administración competente, de un Plan de Explotación Forestal, el cual deberá garantizar la racionalidad del proceso de tala y su futura repoblación.

e) En ningún caso se permitirá la realización de fuegos no controlados.

Artículo 215. Suelo de especial protección paisajística.

1. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable los sectores que por su excepcional valor paisajístico así lo requieren. Se corresponden con espacios naturalizados de riberas. Los sectores que encontramos pertenecientes a este suelo se denominan:

- SNUr. EPP\_3, Arroyo Nicoba.
- SNUr. EPP\_4, Arroyo Valcarejos.

Quedan definidos en la Documentación Gráfica.

2. En el ámbito delimitado se prohíbe toda edificación, sea cual sea el uso a que se destine, así como los movimientos de tierras, que no sean destinados a obras de mejora de la red viaria. También se prohíbe el tendido aéreo de cables y la instalación de antenas y carteles.

3. Son medidas de mejora la regeneración y diversificación de la ribera, fomentando la sustitución de los arbolados de especies foráneas por especies autóctonas, su densificación y la renovación del arbolado.

4. Son, asimismo, medidas de mejora, la formación de miradores en las cotas altas del borde y la realización de paseos y espacios de esparcimiento y recreo.

## CAPITULO 4

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural

## Sección 1.ª Condiciones generales

Artículo 216. Delimitación.

Dentro del SNUr de San Juan del Puerto, encontramos cuatro ámbitos que responden a este tipo de suelo:

- SNUr. CN-1. Interés agrícola área Norte Trigueros.
- SNUr. CN-2. Interés agrícola área Oeste Huelva.
- SNUr. CN-3. Interés agrícola área Este Niebla.
- SNUr. CN-4. Interés agrícola Candón.

Artículo 217. Usos y limitaciones.

Se permiten los siguientes usos y edificaciones:

1. Edificios e instalaciones destinadas a las explotaciones agropecuarias, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca donde se ubiquen.

2. Edificios e instalaciones de servicio y entretenimiento de las obras públicas.

3. Edificios e instalaciones declaradas como «Actuaciones de Interés Público», que tengan necesariamente que enclavarse en este suelo y que cumplan las condiciones fijadas en la LOUA y sigan el procedimiento establecido en ésta.

4. Edificios para viviendas unifamiliares aisladas, siempre que estén vinculadas a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos y sigan la tramitación establecida a tal fin en los artículos 42 y 43 de la LOUA, para las actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable.

## Sección 2.ª Condiciones de los usos admitidos

Artículo 218. Construcciones e instalaciones agropecuarias.

1. Las edificaciones e instalaciones que se ejecuten como servicio y apoyo a las explotaciones y actividades agropecuarias, deberán guardar relación con la naturaleza y destino de las fincas donde se asienten.

2. Se entenderá que una edificación está al servicio de una explotación agropecuaria cuando:

- a) Se ubique en el ámbito de la explotación.
- b) Responda con su tipología a la actividad que se desarrolla en la explotación.
- c) Sin responder directamente al tipo de actividad que se desarrolla en la explotación, sin embargo sirva para aprovechar productos o subproductos obtenidos de la explotación principal, sin que implique una segunda transformación del producto.

3. Las edificaciones vinculadas a la explotación agropecuaria, así como las instalaciones e infraestructuras que se ejecuten en la mismas, en ningún caso formarán núcleo de población.

4. Las edificaciones que desarrollen estos usos tendrán:

- Altura máxima de una planta, con un máximo de cuatro (4) metros.
- La separación mínima a linderos será de veinte (20) metros.
- La edificabilidad máxima será 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- La parcela mínima edificable para este tipo de uso será de 2 hectáreas.
- En aquellas parcelas con superficie inferior, sólo se podrá edificar una construcción para uso agrícola de 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima.

5. Para usos agropecuarios especiales que no puedan desarrollar su actividad en otra clase de suelo, las limitaciones del apartado anterior no serán de obligado cumplimiento, debiéndose aceptar, por parte del Ayuntamiento, la propuesta presentada.

6. Junto a la solicitud de Licencia de Obras será necesario adjuntar certificado registral en el que consten los linderos de la finca, su superficie y las edificaciones que ya posea.

7. Los proyectos que se tramiten para la autorización de una construcción agropecuaria especial en el suelo no urbanizable deberán adjuntar la siguiente documentación como mínimo, sin perjuicio de que el ayuntamiento solicite alguna documentación complementaria:

- Debe justificarse el uso actual de los terrenos mediante el certificado de la administración competente en las materias agrarias, forestal o ganadera (Cámara Agraria o Catastro).
- Estudio y propuesta de explotación acreditado por técnico competente.
- Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.
- Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la construcción a la misma.
- Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante mediante certificación del Registro de la Propiedad.

Artículo 219. Construcciones e instalaciones al servicio y entretenimiento de las obras públicas.

1. Se entenderá que una edificación o instalación está vinculada a las obras públicas cuando:

- a) Sea necesaria la construcción de la misma para la ejecución de las obras, teniendo carácter de temporalidad, y debiendo estar incluida dentro del proyecto de construcción de dichas obras.
- b) Sea necesaria para el entretenimiento y mantenimiento de las obras durante un período determinado de tiempo.
- c) Sea necesaria para asegurar el funcionamiento de las obras públicas ejecutadas.

2. Los edificios e instalaciones precisos para la construcción de las obras públicas poseerán el carácter de temporalidad y su periodo de vida será el de su ejecución, debiendo procederse, después de su demolición, a la restauración del terreno antes ocupado, intentando reponer la vegetación primitiva o mejorarla.

3. Los edificios e instalaciones precisos para el entretenimiento y funcionamiento de las obras públicas deberán estar incluidos en el proyecto de ejecución correspondiente, debiendo en todos los casos:

- a) Justificar su necesaria ubicación en el suelo no urbanizable.
- b) Justificar que su ubicación es precisa para el funcionamiento de la obra pública.
- c) Justificar el hecho de no formar núcleo de población.
- d) Estar realizados con materiales fácilmente desmontables que deberán desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará condicionada a la prestación de una garantía por importe mínimo de los costes de demolición.
- e) La condiciones de implantación serán las necesarias para el correcto funcionamiento de las obras públicas.

Artículo 220. Actuaciones de interés público.

1. Se consideran actuaciones de interés público las determinadas en el artículo 42.1 de la LOUA.

2. Serán de aplicación para la tramitación de una actuación de interés público lo establecido en los artículos 42 y

43 de la LOUA, por los que será necesaria la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.

3. No será motivo que justifique su emplazamiento en el suelo no urbanizable la ausencia de suelo apropiado por carecer de planeamiento de desarrollo algún terreno que pudiera ser válido.

4. Estas edificaciones no podrán superar las dos (2) plantas de altura, conservando una distancia mínima de diez (10) metros a los linderos.

5. Este Plan consideran que se pueden justificar claramente como actuaciones de interés público:

- Las industrias no contaminantes cuya ubicación adecuada sea en suelo no urbanizable, dadas las características especiales de la propia instalación, tales como lavado y clasificación de áridos, centrales de hormigonado, etc.

- Las instalaciones que sin estar ligadas directamente a la explotación ganadera sean apropiada para su situación en suelo no urbanizable, tales como perreras, picaderos y similares.

Artículo 221. Construcciones para viviendas unifamiliares aisladas.

1. Se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, siempre que no formen núcleo de población y estén vinculadas directamente a las explotaciones agrícolas, forestal o ganadera del suelo.

2. Se entiende por núcleo de población el conjunto de edificios, viviendas o naves, instalaciones e infraestructuras, concentradas en un lugar del territorio, destinadas a residencia, trabajo o servicio, de uso permanente o estacional cuyas características se definen en el artículo 204.

3. Las edificaciones que desarrollen estos usos tendrán:

- Altura máxima de dos planta, con un máximo de siete (7) metros.

- La separación mínima a linderos será de cincuenta (50) metros.

- La edificabilidad máxima por vivienda será de 150 m<sup>2</sup>.

- La parcela mínima edificable para este tipo de uso será de 5 hectáreas. En aquellas parcelas con superficie inferior no se autorizará la edificación de viviendas.

4. El Ayuntamiento estará obligado a impedir, dentro del área de su competencia, que se ejecuten edificaciones, instalaciones o infraestructuras que posibiliten la formación de Núcleos de Población.

5. Los promotores que realicen dentro del suelo no urbanizable actos que den lugar a la formación de núcleo de población serán sancionados en los términos que marca la LOUA.

6. Las viviendas deberán cumplir las condiciones morfológicas y tipológicas de la edificación que a continuación se detallan:

- Las edificaciones deben responder en sus características tipológicas y morfológicas al ambiente rural donde se asientan.

- Las cubiertas de viviendas y sus anejos serán inclinadas de tejas cerámicas, con una pendiente máxima del 45%.

- Las edificaciones que se realicen deberán integrarse en el paisaje, evitando implantaciones inadecuadas, grandes movimientos de tierras o actuaciones similares que provoquen impactos negativos en el paisaje. Se exigirá que en el proyecto se estudien estos extremos, requisito sin el cual no se otorgará la preceptiva licencia municipal de obras.

7. Los proyectos de actuación que se tramiten para la autorización de una vivienda unifamiliar en el suelo no urbanizable deberán adjuntar la siguiente documentación como mínimo, sin perjuicio de que el Ayuntamiento solicite alguna documentación complementaria:

- Debe justificarse el uso actual de los terrenos mediante el certificado de la administración competente en las materias agrarias, forestal o ganadera (Cámara Agraria o Catastro).

- Estudio y propuesta de explotación acreditado por técnico competente.

- Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestales o ganaderas.

- Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

- Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante mediante certificación del Registro de la Propiedad.

### Sección 3.ª Condiciones de las edificaciones existentes

Artículo 222. Edificaciones industriales y terciarias.

1. Existen edificaciones destinadas a usos industriales y terciarios.

2. En estas edificaciones no se permite ningún tipo de obra de ampliación ni consolidación.

3. Aquellas edificaciones en desuso quedarán fuera de ordenación y se les exigirá a los propietarios la demolición sin derecho a compensación alguna por parte del municipio y no se le permitirá la construcción de una nueva edificación.

4. En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de suelo no urbanizable.

Artículo 223. Enclaves rurales. Delimitación y régimen jurídico.

1. El presente Plan reconoce la existencia de pequeños áreas de viviendas formados dentro del suelo no urbanizable de carácter natural, al haberse incumplido las medidas para evitar la formación de núcleos de población. Todas estas edificaciones tendrán la situación de Fuera de Ordenación.

2. Los enclaves rurales que se reconocen son:

- El Bayuelo.
- Los Parrales.
- Alameda.
- Carboneras.

La ubicación queda recogida en la Documentación Gráfica.

3. Se plantea la posible realización de un Convenio con el Ayuntamiento, ya sea de iniciativa privada o de oficio, en el que se establezca una «Entidad Conservadora» que debe tener como objetivo principal la mejora del espacio rural afectado por la parcelación/urbanización, así como el futuro mantenimiento de la urbanización. No se contemplará en ningún caso la posibilidad de construir nuevas viviendas.

El Convenio estará basado en el análisis pormenorizado de los usos existentes, el tamaño de las parcelas, las infraestructuras existentes y sus déficits, el impacto paisajístico creado por la edificación, los suelos que estando parcelados aún quedan sin construir, etc. Partiendo de ello se establecerá un diagnóstico de la problemática detectada y una propuesta de ordenación que se concretará en el instrumento urbanístico adecuado y en la que se contemplarán entre otros extremos las siguientes:

- Fijación de unos criterios de «urbanización blanda», poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (varios blandos, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas, etc.)

- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.), para las futuras reformas



de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos.

- Creación de perímetros arbolados y/u otro tipo de vegetación de ribera que se integre bien y contribuya a la mejora paisajística del área.

El ámbito de aplicación de dicho Convenio se corresponderá con la delimitación establecida para dichos enclaves.

4. Se reconoce la edificabilidad de las edificaciones existentes, no permitiéndose ni la ampliación de éstas, ni la construcción de nuevas edificaciones.

5. Se permitirán únicamente las obras de mantenimiento, consolidación y mejora de las edificaciones existentes.

6. En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de suelo no urbanizable.

## CAPITULO 5

### Suelo no urbanizable del Hábitat Rural Diseminado

#### Artículo 224. Ambito.

1. Se incluyen en esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos conocidos históricamente como Huertos Familiares.

Los sectores que encontramos pertenecientes a este suelo se denominan:

- SNUr. RD\_1, Huertos Familiares.

Quedan definido en la Documentación Gráfica con una superficie de 28,94 hectáreas.

#### Artículo 225. Régimen jurídico.

1. Las edificaciones originales que conformaban los Huertos Familiares se regularán según los siguientes preceptos:

a) Se reconoce la edificabilidad de las edificaciones existentes, no permitiéndose ni la ampliación de éstas, ni la construcción de nuevas edificaciones.

b) Se permitirán únicamente las obras de mantenimiento, consolidación y mejora de las edificaciones existentes.

c) En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de suelo no urbanizable.

2. El presente Plan reconoce la existencia de edificaciones destinadas a usos distintos a los originales que se han consolidado a lo largo de los años, al margen de la legalidad urbanística. Estas edificaciones estarán en situación de Fuera de Ordenación. Este tipo de edificaciones estará reguladas por los siguientes preceptos:

a) En estas edificaciones no se permite ningún tipo de obra de ampliación ni consolidación.

b) Para aquellas edificaciones en desuso, se les exigirá a los propietarios la demolición sin derecho a compensación alguna por parte del municipio y no se le permitirá la construcción de una nueva edificación.

c) En todo momento los suelos ocupados por las edificaciones descritas tendrán la clasificación de suelo no urbanizable.

### Artículo 226. Plan Especial de Protección del Medio Rural núm. 1. Huertos Familiares.

1. Se plantea la realización de un Plan Especial el sector por parte del Ayuntamiento que contemple:

- La localización, definición, estado de conservación, ... de las edificaciones originales de los Huertos Familiares.
- El estudio de los usos, instalaciones y otras edificaciones que se han desarrollado en el entorno al margen de la legalidad vigente y que no forman parte de la estructura original.
- El control de la segregación de las fincas originales.
- El estudio de las infraestructuras existentes.

2. Se pretende con este Plan Especial.

- Fijación de unos criterios de «urbanización blanda», poco impactante sobre el medio y que, por tanto, no acreciente el impacto negativo que ya de por sí misma supone la parcelación/urbanización ilegal (viarios blandos, con drenaje elemental, alumbrado básico, abastecimiento, saneamiento colectivo como solución al problema más peligroso ecológicamente que suponen las fosas sépticas, etc.).

- Fijación de unas condiciones de edificación (materiales, elementos tipológicos, altura, etc.), para las futuras reformas de las edificaciones existentes distinguiendo dichas condiciones según los distintos usos.

FICHAS URBANISTICAS

CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES DE LAS ÁREAS A DESARROLLAR EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE EN SAN JUAN DEL PUERTO									
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DENSIDAD (VIV./HA.)	COEF. EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO	
SECTOR A1	API-1. HUERTA DE ANA	RESIDENCIAL	35.647	64	0,60	228	26.299	0,725587	
SECTOR A2	API-2. CANAL-PUERTO RICO	RESIDENCIAL	18.866	50	0,50	94	9.433	0,511316	
SECTOR A3	API-3. CELULOSA	RESIDENCIAL	14.780	50	0,55	73	8.129	0,542223	
SECTOR A4	API-4. HUERTA DE SANTA MARIA	RESIDENCIAL	29.400	50	0,55	147	16.170	0,545875	
SECTOR A5	API-5. INDUSTRIAL EXFASA	INDUSTRIAL	50.629		0,60		30.377	0,600000	
SECTOR A6	API-6. INDUSTRIAL I.T.V.	INDUSTRIAL	130.323		0,60		78.194	0,600000	
SECTOR A7	API-7. INDUSTRIAL BUITRÓN	INDUSTRIAL	134.036		0,60		80.422	0,600000	
SECTOR A8	PERI-1. BREGILLO	RESIDENCIAL	76.541	40	0,50	306	38.271	0,473911	
SECTOR A9	PERI-2. INDUSTRIAL CANAL	INDUSTRIAL	54.182		0,60		32.509	0,600000	
SECTOR A10	UE-1. PLAZA ESPAÑA	RESIDENCIAL	2.602	1viv/100m <sup>2</sup> edificados	2,40	62	6.245	2,400000	
SECTOR A11	UE-2. BARRIADA SAGRADO CORAZÓN	RESIDENCIAL	12.322	40	0,45	49	5.545	0,427370	
SECTOR A12	UE-3. FRUTEMSA	RESIDENCIAL	2.500	1viv/100m <sup>2</sup> edificados	0,60	16	1.500	0,600000	
SECTOR A13	UE-4. DANONE	RESIDENCIAL	4.009	75 viv /Ha	1,00	30	4.009	0,980000	
SECTOR A14	UE-5. CALLE TOLEDO, 1	VIARIO	319				0		
SECTOR A15	UE-6. EQUIPAMIENTOS BDA. JUAN CARLOS I	EQUIPAMIENTOS	5.312				3.068		
SECTOR B1	PP-1. LA BODEGUILLA	RESIDENCIAL	176.709	40	0,45	707	79.519	0,417434	
SECTOR B2	PP-2. ESTACIÓN	RESIDENCIAL	51.763	40	0,45	207	23.293	0,424534	
SECTOR B3	PP-3. MARINA	RESIDENCIAL	55.979	40	0,45	224	25.191	0,431617	
SECTOR B4	PP-4. LOS ARENALES	RESIDENCIAL	63.550	40	0,45	254	28.598	0,436287	
SECTOR B5	PP-5. CAMINO DE GIBRALEÓN	RESIDENCIAL	191.453	30	0,40	574	76.581	0,393345	
SECTOR B6	SUO-1. CANETE	RESIDENCIAL	31.758	40	0,45	133	15.063	0,423587	
SECTOR B7	SUO-2. ARROYO DE LOS PRADOS	INDUSTRIAL	35.350		0,60		21.210	0,600000	
	<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1.178.029</b>			<b>3.106</b>	<b>609.625</b>		

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR A1</b>
<b>HUERTA DE ANA</b>		<b>API - 01</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI 5 DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR ADOSADA/PLURIFAMILIAR AISLADA.	
ALINEACIONES	DEFINIDAS POR PERI APROBADO	
SUPERFICIE	35.647,00	
ALTURAS	2-4 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LA TRAMA URBANA COLINDANTE URBANIZACIÓN DE LA ZONA DE ORDENACIÓN DETALLADA DEFINIDA EN EL PERI APROBADO	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	PGOU (*)
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		35.647,00	35.647,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0.6 + 4.911</b>	26.299,20	26.299,20
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>64</b>	228	228
<b>SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</b>			
JARDINES	15	4.106,53	4.106,53
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	3.422,11	3.422,11
		684,42	684,42
<b>DOTACIONAL DOCENTE</b>			
PREESCOLAR	0	2.280,00	2.281,05
BÁSICO	10	0,00	0,00
		2.280,00	2.281,05
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	456,00	456,00
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	263	263

**CESIONES**

VIALES, APARCAMIENTOS	SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
DOCENTE	2.280,00	2.281,05
DEPORTIVO	0,00	0,00
SOCIAL	456,00	456,00
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	4.106,53	5.713,36
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

(\*) Los datos que aparecen en el PGOU se han formalizado mediante Convenio Urbanístico. Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.

DENOMINACIÓN		SECTOR A2
<b>CANAL - PUERTO RICO</b>		<b>API - 02</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO INO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADA.	
ALINEACIONES	DEFINIDAS POR PERI APROBADO	
SUPERFICIE	18.865,50	
ALTURAS	2-3 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LA TRAMA URBANA COLINDANTE	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO M2 / VIV.	NORMATIVA	
		PGOU	PGOU
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		18.865,50	18.865,50
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,50</b>	9.432,75	9.432,75
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>50</b>	94	94
<b>SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO</b>			
JARDINES	15	1.414,91	1.410,05
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	282,98	629,85
<b>MIN. 10% S.T. 1.886,55</b>			
<b>DOTACIONAL DOCENTE</b>			
PREESCOLAR	0	943,28	1.002,04
BÁSICO	10	0,00	0,00
<b>MÍNIMO 1000 M2</b>			
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	188,66	208,66
APARCAMIENTOS. Nº DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	94	95

**CESIONES**

VIALES, APARCAMIENTOS	SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
DOCENTE	1000 M2	1.002,04
DEPORTIVO	0,00	0,00
SOCIAL	188,66	208,66
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO 10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	1.886,55	2.039,90

Según tabla HOJA 03

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.

DENOMINACIÓN		SECTOR A3
<b>CELULOSAS</b>		<b>API - 03</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI 8 DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR ADOSADA/PLURIFAMILIAR AISLADA	
ALINEACIONES	DEFINIDAS POR PERI APROBADO	
SUPERFICIE	14.780,00	
ALTURAS	2-4 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONSOLIDACIÓN DE VACÍO URBANO INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON LA TRAMA URBANA COLINDANTE	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	
		PGOU	PGOU
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		14.780,00	14.780,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,55</b>	8.129,00	8.129,00
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>50</b>	73	73
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			
JARDINES	15	1.095,00	MIN. 10% S.T. 1.478,00
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	219,00	
DOTACIONAL DOCENTE			
PREESCOLAR	0	0,00	MÍNIMO 1000 M2
BÁSICO	10	730,00	
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	146,00	192,00
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF	81	82

**CESIONES**

	SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
VIALES, APARCAMIENTOS		
DOCENTE	1.000,00	1.000,00
DEPORTIVO	0,00	0,00
SOCIAL	146,00	192,00
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	1.478,00	2.640,69
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.

DENOMINACION		SECTOR A4
<b>HUERTA DE SANTA MARÍA</b>		<b>API-04</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI 1 DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADA.	
ALINEACIONES	SEGÚN PGOU	
SUPERFICIE	29.400,00	
ALTURAS	2 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONSOLIDAR ZONA RESIDENCIAL EN VACÍO URBANO EXISTENTE PROLONGACION DE LOS VIARIOS DE LOS DESARROLLOS COLINDANTES ADAPTACIÓN A LOS NUEVOS PARÁMETROS DE URBANIZACIONES	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO M2 / VIV.	NORMATIVA	PGOU
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		29.400,00	29.400,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,55</b>	16.170,00	16.170,00
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>50</b>	147	147
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		2.646,00	1.798,97
JARDINES	15	2.205,00	1.798,97
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	441,00	0,00
			MIN. 10% S.T. 2.940,00
DOTACIONAL DOCENTE		1.470,00	1.470,00
PREESCOLAR	0	0,00	0,00
BÁSICO	10	1.470,00	1.470,00
			MÍNIMO 1000 M2
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	294,00	423,00
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	162	162
<b>CESIONES</b>			
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN PERI	SEGÚN PERI
DOCENTE		1.470,00	1.470,00
DEPORTIVO		0,00	0,00
SOCIAL		294,00	423,00
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		2.940,00	1.798,97
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.  
Las cesiones de espacios libres de dominio y uso público se completan según convenio con cesiones efectuadas en otro sector.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR A5</b>
<b>INDUSTRIAL EXFASA</b>		<b>API - 05</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	P.P. DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	
ALINEACIONES	DEFINIDAS POR PLAN PARCIAL APROBADO	
SUPERFICIE	50.629,00	
ALTURAS	1 PLANTA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	DESARROLLO DE ÁREA INDUSTRIAL ZONA ESTE SALIDA NIEBLA	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO % S.T.	NORMATIVA	
		PGOU	PGOU
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		50.629,00	50.629,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2xm2 x (S.T.)	<b>0,60</b>	30.377,40	30.377,40
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDINES	10	5.062,90	5.369,67
			5.369,67
			MIN. 10% S.T. 5.062,90
S.I.P.S. DEPORTIVO	2	1.012,58	1.085,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	506,29	528,67
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	1	506,29	531,30
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF	304	304
<b>CESIONES</b>			
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
DEPORTIVO		1.012,58	1.085,00
SOCIAL		506,29	531,30
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		5.062,90	5.369,67
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.

DENOMINACIÓN		SECTOR A6
<b>INDUSTRIAL ITV</b>		<b>API - 06</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	P.P. DE LAS NN.SS. APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	
ALINEACIONES	SEGÚN PGOU	
SUPERFICIE	130.323,00	
ALTURAS	1 PLANTA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONSOLIDACIÓN DE ÁREA INDUSTRIAL ZONA NORTE SALIDA A TRIGUEROS ADAPTACIÓN DEL ACCESO A LAS NUEVAS DIRECTRICES MARCADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS COORDINACIÓN EN LAS CONEXIONES A REDES EXTERIORES CON LOS SECTORES COLINDANTES.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	PGOU	
		NORMATIVA	PGOU
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	% S.T.	130.323,00	130.323,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m <sup>2</sup> xm <sup>2</sup> x (S.T.)	<b>0,60</b>	78.193,80	78.193,80
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDINES	10	13.032,30	13.032,30
			<b>MIN. 10% S.T. 13.032,30</b>
S.I.P.S. DEPORTIVO	2	2.606,46	2.606,46
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	1.303,23	1.303,23
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	1	1.303,23	1.303,23
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF	782	782
<b>CESIONES</b>			
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.
DEPORTIVO		2.606,46	2.606,46
SOCIAL		1.303,23	1.303,23
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		13.032,30	13.032,30
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.



DENOMINACIÓN		SECTOR A7
<b>INDUSTRIAL BUITRÓN</b>		<b>API - 07</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	P.P. DE LAS NN.SS APROBADO Y ASUMIDO POR EL PGOU	
USOS	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	
ALINEACIONES	DEFINIDAS POR PGOU	
SUPERFICIE	134.036,00	
ALTURAS	1 PLANTA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONSOLIDACIÓN DE ÁREA INDUSTRIAL ZONA NORTE SALIDA A TRIGUEROS ADAPTACIÓN DEL ACCESO A LAS NUEVAS DIRECTRICES MARCADAS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS COORDINACIÓN EN LAS CONEXIONES A REDES EXTERIORES CON LOS SECTORES COLINDANTES.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	PGOU
		% S.T.	
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		134.036,00	134.036,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2xm2 x (S.T.)	<b>0,60</b>	80.421,60	76.617,00
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO	10	13.403,60	16.966,00
JARDINES			16.966,00
			MIN. 10% S.T. 13.403,60
S.I.P.S. DEPORTIVO	2	2.680,72	2.684,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	1.340,36	1.432,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	1	1.340,36	1.343,00
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	804	766

**CESIONES**

	SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
VIALES, APARCAMIENTOS		
DEPORTIVO	2.680,72	2.684,00
SOCIAL	1.340,36	1.343,00
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	13.403,60	16.966,00
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Será obligatorio haber hecho efectivas las cesiones de este área antes de la Aprobación Provisional del PGOU.

DENOMINACIÓN		SECTOR A8
<b>EL BREGILLO</b>		<b>PERI-01</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADAY PAREADA.	
ALINEACIONES	A DETERMINAR EN EL PERI	
SUPERFICIE	76.541,00	
ALTURAS	2 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	

**OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:** ESTRUCTURAR ARROYO BREGILLO COMO VIARIO VINCULANTE CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES DE ÁREAS COLINDANTES CONCENTRACIÓN DE EQUIPAMIENTOS EN ÁREA CENTRAL. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS. PRESERVAR E INTEGRAR LA EDIFICACIÓN CATALOGADAPOR EL PGOU CONCENTRACIÓN DE ESPACIOS VERDES EN LA ZONA DE AFECCIÓN DE LA SERVIDUMBRE DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	
		P.E.R.I.	P.E.R.I.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	M2 / VIV.	76.541,00	76.541,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,50</b>	38.270,50	38.270,50
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>	306	306
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		5.510,95	5.510,95
JARDINES	15	4.592,46	4.592,46
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	918,49	918,49
			<b>MIN. 10% S.T. 7.654,10</b>
DOTACIONAL DOCENTE		3.673,97	3.673,97
PREESCOLAR	2	612,33	612,33
BÁSICO	10	3.061,64	3.061,64
			<b>MIN. U. BÁSICA 6.000,00</b>
S.I.P.S. DEPORTIVO	6	1.836,98	1.836,98
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	306,16	306,16
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	3	918,49	918,49
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	383	383

**CESIONES**

	SEGÚN PERI	SEGÚN PERI
VIALES, APARCAMIENTOS	6.000,00	6.000,00
DOCENTE	1.836,98	1.836,98
DEPORTIVO	918,49	918,49
SOCIAL	7.654,10	7.654,10
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Planeamiento de redacción municipal  
Las cesiones obligatorias serán las establecidas para un Plan Parcial.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR A9</b>
<b>INDUSTRIAL CANAL</b>		<b>PERI-02</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	
USOS	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	EDIFICACIÓN AISLADA O ADOSADA	
ALINEACIONES	A DETERMINAR EN EL PERI	
SUPERFICIE	54.182,00	
ALTURAS	1 PLANTA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	CONSOLIDACIÓN DE ÁREA INDUSTRIAL ZONA OESTE SALIDA HUELVA UBICACIÓN DE ZONA INDUSTRIAL PRÓXIMA AL CASCO URBANO ESTUDIO VIABILIDAD ACCESO DESDE LA A-472 O POLÍGONO DOMINCANO INTEGRACIÓN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE EN LA ORDENACIÓN COORDINACIÓN EN LAS CONEXIONES A REDES EXTERIORES CON LOS SECTORES COLINDANTES.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

		REGLAMENTO	NORMATIVA	P.G.O.U.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		% S.T.	54.182,00	54.182,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.)	m2/m2 x (S.T.)	<b>0,61</b>	32.509,20	32.509,20
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		10	5.418,20	5.418,20
JARDINES				MIN. 10% S.T. 5.418,20
S.I.P.S. DEPORTIVO		2	1.083,64	1.083,64
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL		1	541,82	541,82
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL		1	541,82	541,82
APARCAMIENTOS. Nº DE PLAZAS		1 UD/ 100 M2 EDIF	325	325

**CESIONES**

	SEGÚN PERI	SEGÚN PERI
VIALES, APARCAMIENTOS		
DEPORTIVO	1.083,64	1.083,64
SOCIAL	541,82	541,82
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	5.418,20	5.418,20
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Las cesiones obligatorias serán las establecidas para un Plan Parcia.

DENOMINACIÓN		SECTOR A10
<b>PLAZA DE ESPAÑA</b>		<b>UE - 01</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR	
ALINEACIONES	DEFINIDAS	
SUPERFICIE	2.602,30	
ALTURAS	3 PLANTAS	
OBJETIVOS:	DEFINIR NUEVAS ALINEACIONES Y VOLUMETRÍA AMPLIAR VIARIOS EXISTENTES CREAR UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m2 CONSTRUIDOS	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	UE
	M2 / VIV.	
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		2.602,30
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>2,40</b>	6.245,52
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.)		50
APARCAMIENTOS. Nº DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF.	62

DENOMINACIÓN		SECTOR A11
<b>BARRIADA SAGRADO CORAZÓN</b>		<b>UE - 02</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR ADOSADAS	
ALINEACIONES	DEFINIDAS	
ALTURAS	2 PLANTAS	
SUPERFICIE	12.322,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS:	APERTURA DE VIARIO Y CONEXIÓN ENTRE EXISTENTES. UBICACIÓN DE ESPACIO LIBRE PRÓXIMO A BARRIADA EXISTENTE. UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA FACILITAR EL ACCESO POR EL NORTE A LA ACTUAL BARRIADA SAGRADO CORAZÓN COLMATAR TRASERAS DE CALLE HUERTA	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	PGOU	
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	M2 / VIV.	12.322,00	12.322,00	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>	5.544,90	5.544,90	
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>	49	49	
SUPERFICIE SUELO USO RESIDENCIAL		SEGÚN PGOU	6.374,53	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		887,18	1.298,52	
JARDINES	15	739,32	1.169,14	MIN. 10% S.T. 1.232,20
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	147,86	129,38	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	98,58	100,00	
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF	55	55	
<b>CESIONES</b>				
VIALES, APARCAMIENTOS SOCIAL		SEGÚN PGOU	98,58	SEGÚN PGOU 100,00
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		1.232,20	1.298,52	
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03		

**OBSERVACIONES**

El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación, para dar cumplimiento a los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

DENOMINACIÓN		SECTOR A12
<b>FRUTEMSA</b>		<b>UE - 03</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PGOU	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR ADOSADA	
ALINEACIONES	DEFINIDAS	
ALTURAS	2 PLANTAS	
SUPERFICIE	2.500,00	
OBJETIVOS:	APERTURA DE VIARIO Y CONEXIÓN ENTRE EXISTENTES. UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR VIVIENDA	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	PGOU
	M2 / VIV.	
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		2.500,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,60</b>	1.500,00
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.)	<b>16</b>	16
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ VIVIENDA	16

**CESIONES**

VIALES, APARCAMIENTOS	SEGÚN PGOU	SEGÚN PGOU
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Los costes de urbanización serán asumidos por los propietarios.

DENOMINACIÓN		SECTOR A13
<b>DANONE</b>		<b>UE - 04</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
ALINEACIONES	SEGÚN E.D.	
ALTURAS	2-3 PLANTAS	
SUPERFICIE	4.009,00	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS:	INTEGRACIÓN Y CONEXIÓN CON EL PLAN PARCIAL LA BODEGUILLA ALINEACIÓN A CALLE TRIGUEROS UNA PLAZA DE APARCAMIENTO POR CADA 100 m2 CONTRUIDOS	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	U.E.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	M2 / VIV.	4.009,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.)	<b>1 M2/M2</b>	4.009,00
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>75</b>	30
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 PLAZA/ 100 m2t	40

**CESIONES**

VIALES, APARCAMIENTOS	SEGÚN ED
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03

**OBSERVACIONES**

El desarrollo de este sector está condicionado al traslado del cementerio a una nueva ubicación, para dar cumplimiento a los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

DENOMINACIÓN		SECTOR A14
<b>CALLE TOLEDO 1</b>		<b>UE - 05</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PGOU	
USOS	VIARIO	
ALINEACIONES	SEGÚN PGOU	
ALTURAS	0 PLANTAS	
SUPERFICIE	318,56	
OBJETIVOS:	AMPLIACIÓN DE VIARIO EXISTENTE	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	U.E.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		318,56
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.)	<b>0 M2/M2</b>	0,00

**DETERMINACIONES**

La presente unidad de ejecución tiene aprovechamiento cero (0), y será necesario por parte de los promotores del Plan Parcial MARINA el realojo de los ocupantes de la vivienda de Calle Toledo, 1, en una vivienda de similares características a la actual en cuanto a superficie construida y con las calidades de materiales que se utilicen en el resto de la promoción. Deberá estar situada lo más próxima que sea posible a la vivienda existente.



DENOMINACIÓN		SECTOR A15
<b>EQUIPAMIENTOS BDA. JUAN CARLOS I</b>		<b>UE - 06</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO	
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PGOU	
USOS	COMERCIAL, DOCENTE, ESPACIO PÚBLICO	
ALINEACIONES	SEGÚN PGOU	
ALTURAS	2 PLANTAS	
SUPERFICIE	5.312,00	
OBJETIVOS:	URBANIZACIÓN Y CONSOLIDACIÓN DEL ÁREA	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	<u>U.E.</u>
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	5.312,00
EDIFICABILIDAD USO SOCIAL	204,51
EDIFICABILIDAD USO COMERCIAL	2.471,98
EDIFICABILIDAD USO DOCENTE	391,36

	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SECTOR B1</b>
	<b>LA BODEGUILLA</b>	<b>PP - 01</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
<b>CLASE DE SUELO</b>	URBANIZABLE SECTORIZADO	
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	PLAN PARCIAL	
<b>USOS</b>	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
<b>TIPOLOGÍA</b>	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADA, PAREADA Y AISLADA.	
<b>ALINEACIONES</b>	A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL	
<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	176.709,00	
<b>ALTURAS</b>	2-4 PLANTAS	
<b>SISTEMA DE ACTUACIÓN</b>	COMPENSACIÓN	

**OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:** CONEXIÓN CALLE TRIGUEROS (ACCESO A SAN JUAN PTO.) CON A-472  
 UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN LA AVENIDA PRINCIPAL  
 DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS.  
 CESIÓN DE SUELO PARA ESTACIÓN-APEADERO DE AUTOBUSES  
 CONTINUIDAD VIARIOS PRINCIPALES POLÍGONO JUAN CARLOS I  
 INTEGRACIÓN DEL NUEVO DESARROLLO CON EL ACCESO DESDE LA A-49  
 INTEGRACIÓN DE LA VÍA VERDE Y LA VÍA PECUARIA EN EL SECTOR

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA		P.P.
		M2 / VIV.		
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)			176.709,00	176.709,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>		79.519,05	79.519,05
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>		707	707
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			14.843,56	14.843,56
JARDINES	15	10.602,54	10.602,54	MIN. 10% S.T.
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	6	4.241,02	4.241,02	17.670,90
DOTACIONAL DOCENTE			8.482,03	8.482,03
PREESCOLAR	2	1.413,67	1.413,67	MIN. U. INTEGRADA
BÁSICO	10	7.068,36	7.068,36	12.000,00
S.I.P.S. DEPORTIVO	6	4.241,02	4.241,02	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2	1.413,67	1.413,67	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	4	2.827,34	2.827,34	
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF		795	795

**CESIONES**

VIALES, APARCAMIENTOS	SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.
DOCENTE	12.000,00	12.000,00
DEPORTIVO	4.241,02	4.241,02
SOCIAL	2.827,34	2.827,34
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	17.670,90	17.670,90
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Se ha de estar a lo dispuesto en los artículos 39 y 40 del Decreto 95/2001, de 3 de Abril, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

DENOMINACIÓN		SECTOR B2
<b>LA ESTACIÓN</b>		<b>PP - 02</b>
		HOJA
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE SECTORIZADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL	
USOS	RESIDENCIAL Y COMPATIBLES	
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADA, PAREADA Y AISLADA.	
ALINEACIONES	A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL	
SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	51.763,00	
ALTURAS	2-4 PLANTAS	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES Y PASEO DE LAS SALINAS UBICACIÓN DE ESPACIOS LIBRES PRÓXIMOS AL CANAL Y EN ÁREAS DE ARBOLADO EXISTENTE DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS. CONSOLIDACIÓN CON EDIFICACIÓN DE LAS MEDIANERAS TRASERAS DE LOS EDIFICIOS DE LA CALLE PUERTO RICO	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	
		P.P.	P.P.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	M2 / VIV.	51.763,00	51.763,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>	23.293,35	23.293,35
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>	207	207
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		3.726,94	3.726,94
JARDINES	15	3.105,78	3.105,78
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	621,16	621,16
			MIN. 10% S.T. 5.176,30
DOTACIONAL DOCENTE		2.070,52	2.070,52
PREESCOLAR	0	0,00	0,00
BÁSICO	10	2.070,52	2.070,52
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	414,10	414,10
APARCAMIENTOS. Nº DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDIF	233	233
<b>CESIONES</b>			
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.
DOCENTE		2.070,52	2.070,52
DEPORTIVO		0,00	0,00
SOCIAL		414,10	414,10
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		5.176,30	5.176,30
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>SECTOR B3</b>
	<b>MARINA</b>	<b>PP - 03</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>

CLASE DE SUELO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO USOS TIPOLOGÍA ALINEACIONES SUPERFICIE (M2) ALTURAS SISTEMA DE ACTUACIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Y COMPATIBLES UNIFAMILIAR ADOSADA Y PAREADA. A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL 55.979 2 PLANTAS COMPENSACIÓN
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES DE ÁREAS COLINDANTES CONCENTRACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN ÁREA CENTRAL. INTEGRACIÓN DEL VIARIO VINCULANTE APERTURA DE LA AVENIDA DE LOS OLIVOS Y CONEXIÓN CON LA CALLE TOLEDO REALOJO DE LOS PROPIETARIOS DE LA VIVIENDA INCLUIDA EN LA UE-5

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	
		P.P.	P.P.
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)	M2 / VIV.	55.979,00	55.979,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>	25.190,55	25.190,55
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>	224	224
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		4.030,49	4.030,49
JARDINES	15	3.358,74	3.358,74
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	671,75	671,75
DOTACIONAL DOCENTE		2.239,16	2.239,16
PREESCOLAR	0	0,00	0,00
BÁSICO	10	2.239,16	2.239,16
S.I.P.S. DEPORTIVO	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	0	0,00	0,00
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	2	447,83	447,83
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	252	252

**CESIONES**

	SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.
VIALES, APARCAMIENTOS		
DOCENTE	2.239,16	2.239,16
DEPORTIVO	0,00	0,00
SOCIAL	447,83	447,83
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	5.597,90	5.597,90
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	Según tabla HOJA 03	

**DETERMINACIONES**

El realojo de los propietarios de la vivienda de Calle Toledo nº 1, en una vivienda de similares características a la actual en cuanto a superficie construida y con las calidades de materiales que se utilicen en el resto de la promoción. Deberá estar situada lo más próxima que sea posible a la vivienda existente.

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR B4</b>
<b>LOS ARENALES</b>		<b>PP - 04</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO USOS TIPOLOGÍA ALINEACIONES SUPERFICIE (M2) ALTURAS SISTEMA DE ACTUACIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Y COMPATIBLES UNIFAMILIAR ADOSADA, PAREADA Y AISLADA. A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL 63.550,00 2 PLANTAS COMPENSACIÓN	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES DE ÁREAS COLINDANTES ESPACIOS LIBRES PRÓXIMOS A AVENIDA DE LOS OLIVOS DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS. CONTINUIDAD DE AVENIDA DE LOS OLIVOS CESIÓN DE SUELO PARA NUEVO DEPÓSITO DE AGUA.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA		
		M2 / VIV.	P.P.	
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)				
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>	63.550,00	63.550,00	
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>	28.597,50	28.597,50	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO				
JARDINES	15	4.575,60	4.575,60	
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3	3.813,00	3.813,00	MIN. 10% S.T. 6.355,00
DOTACIONAL DOCENTE				
PREESCOLAR	2	762,60	762,60	
BÁSICO	10	3.050,40	3.050,40	MIN. U. BÁSICA 6.000,00
S.I.P.S. DEPORTIVO	6	508,40	508,40	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	2.542,00	2.542,00	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	3	1.525,20	1.525,20	
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	762,60	762,60	
<b>CESIONES</b>				
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.	
DOCENTE		6.000,00	6.000,00	
DEPORTIVO		1.525,20	1.525,20	
SOCIAL		762,60	762,60	
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		6.355,00	6.355,00	
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03		

**OBSERVACIONES**

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.  
 Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR B5</b>
<b>CAMINO DE GIBRALEÓN</b>		<b>PP - 05</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO USOS TIPOLOGÍA ALINEACIONES SUPERFICIE (M2) ALTURAS SISTEMA DE ACTUACIÓN	URBANIZABLE SECTORIZADO PLAN PARCIAL RESIDENCIAL Y COMPATIBLES UNIFAMILIAR ADOSADA, PAREADA Y AISLADA. A DETERMINAR EN EL PLAN PARCIAL 191.453,00 2 PLANTAS COMPENSACIÓN	
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES DE ÁREAS COLINDANTES CONCENTRACIÓN DE ESPACIOS LIBRES EN CAMINO GIBRALEÓN. DIVERSIDAD DE TIPOLOGÍAS. INTEGRACIÓN DEL VIARIO Y DE LOS ESPACIOS LIBRES VINCULANTES. COORDINACIÓN EN LAS CONEXIONES A REDES EXTERIORES CON LOS SECTORES COLINDANTES.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

	REGLAMENTO	NORMATIVA	P.P.	
	M2 / VIV.			
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		191.453,00	191.453,00	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,40</b>	76.581,20	76.581,20	
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>30</b>	574	574	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		12.061,54	12.061,54	
JARDINES	15	8.615,39	8.615,39	MIN. 10% S.T.
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	6	3.446,15	3.446,15	19.145,30
DOTACIONAL DOCENTE		6.892,31	6.892,31	
PREESCOLAR	2	1.148,72	1.148,72	MIN. U. INTEGRADA 12.000,00
BÁSICO	10	5.743,59	5.743,59	
S.I.P.S. DEPORTIVO	6	3.446,15	3.446,15	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	2	1.148,72	1.148,72	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	4	2.297,44	2.297,44	
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M2 EDII	766	766	
<b>CESIONES</b>				
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN P.P.	SEGÚN P.P.	
DOCENTE		12.000,00	12.000,00	
DEPORTIVO		3.446,15	3.446,15	
SOCIAL		2.297,44	2.297,44	
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		19.145,30	19.145,30	
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03		

**OBSERVACIONES**

Los costes de ejecución de la rotonda de conexión con A-472 serán asumidos proporcionalmente entre los propietarios de este sector y el sector B7 - Arroyo de los Prados, según los porcentajes establecidos en las ordenanzas particulares de cada zona.

Se ejecutará, por parte de los propietarios de este sector, las conexiones que garanticen la continuidad del viario sobre el Canal de Pluviales en los tres puntos definidos en el PGOU.

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR B6</b>
<b>CAÑETE</b>		<b>SUO-01</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO PLANEAMIENTO DE DESARROLLO USOS TIPOLOGÍA ALINEACIONES SUPERFICIE	URBANIZABLE ORDENADO PGOU RESIDENCIAL Y COMPATIBLES UNIFAMILIAR/PLURIFAMILIAR. ADOSADA. DEFINIDAS EN EL PGOU 31.758,00 (Suelo urbano no consolidado 419,00 Suelo urbanizable ordenado 31.339,00 ) 2 PLANTAS COMPENSACIÓN	
ALTURAS SISTEMA DE ACTUACIÓN		
<b>OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:</b>	CONEXIÓN ENTRE VIARIOS EXISTENTES Y CALLE REAL PRESERVAR LAS PALMERAS EXISTENTES EN ZONA VERDE.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

		REGLAMENTO	NORMATIVA	PGOU	
		M2 / VIV.			
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)			31.758,00	31.758,00	
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m2/m2 x (S.T.)	<b>0,45</b>		14.103 + 960*	14.103 + 960*	
NUMERO DE VIVIENDAS MÁXIMO (V.) VIV. / HA.	<b>40</b>		125 + 8*	125 + 8*	
SUPERFICIE SUELO USO RESIDENCIAL			SEGÚN PGOU	16.680,65	
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO			2.394,00	3.175,80	
JARDINES	15		1.995,00	2.326,33	MIN. 10% S.T. 3.175,80
ÁREA JUEGO DE NIÑOS	3		399,00	849,47	
DOTACIONAL DOCENTE			1.330,00	1.330,00	
PREESCOLAR	0		0,00	0,00	
BÁSICO	10		1.330,00	1.330,00	
S.I.P.S. DEPORTIVO		0	0,00	0,00	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL		0	0,00	0,00	
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL		2	266,00	266,00	
APARCAMIENTOS. Nº DE PLAZAS		1 UD/ 100 M2 EDII	151	151	
<b>CESIONES</b>					
VIALES, APARCAMIENTOS			SEGÚN PGOU	10.305,55	
DOCENTE			1.330,00	1.330,00	
DEPORTIVO			0,00	0,00	
SOCIAL			266,00	266,00	
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO			3.175,80	3.175,80	
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			Según tabla HOJA 03		

**OBSERVACIONES**

(\*) Edificabilidad y número de viviendas que le corresponde al propietario del suelo urbano no consolidado SUNC\_17, libre de cargas urbanísticas y de costes de urbanización.

Se destina el 30% del Aprovechamiento Objetivo a viviendas con algún régimen de protección.

<b>DENOMINACIÓN</b>		<b>SECTOR B7</b>
<b>ARROYO DE LOS PRADOS</b>		<b>SUO-02</b>
		<b>HOJA</b>
		<b>02</b>
CLASE DE SUELO	URBANIZABLE ORDENADO	
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PGOU	
USOS	INDUSTRIAL Y COMPATIBLES	
ALINEACIONES	DEFINIDAS EN EL PGOU	
SUPERFICIE	35.350,00	
ALTURAS	1 PLANTA	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
OBJETIVOS Y DETERMINACIONES:	CONSOLIDACIÓN DE ÁREA INDUSTRIAL ZONA OESTE SALIDA HUELVA COORDINACIÓN EN LAS CONEXIONES A REDES EXTERIORES CON LOS SECTORES COLINDANTES.	

**CUADRO RESUMEN CARACTERÍSTICAS**

		NORMATIVA	P.G.O.U.
	REGLAMENTO		
	% S.T.		
SUPERFICIE ÁMBITO DE ACTUACIÓN (S.T.)		35.350,00	35.350,00
EDIFICABILIDAD MÁXIMA (E.M.) m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> x (S.T.)	<b>0,60</b>	21.210,00	21.210,00
SUPERFICIE SUELO USO INDUSTRIAL		SEGÚN PGOU	14.496,32
SISTEMA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO JARDINES	10	3.535,00	3.535,00
			<b>MIN. 10% S.T. 3.535,00</b>
S.I.P.S. DEPORTIVO	2	707,00	707,00 + 67.12(*)
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO COMERCIAL	1	353,50	353,50
S.I.P.S. EQUIPAMIENTO SOCIAL	1	353,50	353,50 + 338.64(*)
APARCAMIENTOS. N° DE PLAZAS	1 UD/ 100 M <sup>2</sup> EDIF	212	212
<b>CESIONES</b>			
VIALES, APARCAMIENTOS		SEGÚN PGOU	15.498,92
DEPORTIVO		707,00	774,12
SOCIAL		353,50	692,14
ZONA LIBRE DE USO Y DOMINIO PÚBLICO		3.535,00	3.535,00
10% APROVECHAMIENTO LUCRATIVO		Según tabla HOJA 03	

**OBSERVACIONES**

(\*) Con la apertura del viario que comunica este nuevo suelo industrial con el Polígono Dominicano, se pierden unos metros de SIPS, Deportivo y Social que son la superficies que aparecen señaladas con (\*) y que se añaden a las cesiones del desarrollo de este suelo.

Se lleva a cabo una reordenación de los SIPS Deportivo y Social de los dos suelos industriales, (Dominicano y Arroyo de los Prados), quedando 1561,00 m<sup>2</sup> de suelo deportivo y 780,50 m<sup>2</sup> de SIPS.

Los costes de ejecución de la rotonda de conexión con A-472 serán asumidos proporcionalmente entre los propietarios de este sector y el sector B5 - Camino de Gibrleón, según los porcentajes establecidos en las ordenanzas particulares de cada zona.



ANEXO SOBRE CUANTIFICACION DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS.

SUELO URBANO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO			91,85
SU.C_1	CASCO URBANO		78,94
SU.C_2	POLÍGONO INDUTECH		3,41
SU.C_3	POLÍGONO DOMINICANO		4,30
SU.C_4	DEPORTIVO TIERRAS NUEVAS		5,20
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			60,44
SU.NC_1	HUERTA DE SANTA MARÍA		2,94
SU.NC_2	HUERTA DE ANA		4,00
SU.NC_3	CANAL-PUERTO RICO		1,88
SU.NC_4	CELULOSA		1,48
SU.NC_5	INDUSTRIAL EL BUITRÓN		13,40
SU.NC_6	INDUSTRIAL EXFASA		5,06
SU.NC_7	EL BREGILLO		7,65
SU.NC_8	INDUSTRIAL CANAL		5,42
SU.NC_9	PLAZA ESPAÑA		0,26
SU.NC_10	AVENIDA ESPERANZA		2,12
SU.NC_11	LA PROVEEDORA		0,72
SU.NC_12	BARRIADA SAGRADO CORAZÓN		1,23
SU.NC_13	FRUTEMSA		0,25
SU.NC_14	INDUSTRIAL ITV		13,03
SU.NC_15	DANONE		0,40
SU.NC_16	CALLE TOLEDO, 1		0,03
SU.NC_17	CALLE REAL, 49		0,04
SU.NC_18	EQUIPAMIENTOS BDA. JUAN CARLOS I		0,53

SUELO URBANIZABLE			
SUELO URBANIZABLE ORDENADO			6,68
SUr.O_1	CAÑETE		3,14
SUr.O_2	ARROYO DE LOS PRADOS		3,54
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			53,95
SUr.S_1	LA BODEGUILLA		17,67
SUr.S_2	LA ESTACIÓN		5,18
SUr.S_3	MARINA		5,60
SUr.S_4	LOS ARENALES		6,35
SUr.S_5	CAMINO DE GIBRALEÓN		19,15

SUELO NO URBANIZABLE			
DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA			422,00
SNUr.EPL_1	MARISMAS DEL TINTO		315,84
SNUr.EPL_2	MARISMAS DEL PATI		51,07
SNUr.EPL_3	RA 5, ARROYO EL CANDÓN		55,09
SNUr.EPL_4	VÍAS PECUARIAS		
SNUr.EPL_5	PROTECCIÓN CULTURAL		
DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN			173,05
SNUr.EPP-1	LA TORRE - NICOBIA		115,97
SNUr.EPP-2	CANDÓN - ZANCARRÓN		22,21
SNUr.EPP-3	ARROYO NICOBIA		26,23
SNUr.EPP-4	ARROYO VALCAREJOS		8,64
CARÁCTER NATURAL O RURAL			3.558,13
SNUr.CN-1	INTERÉS AGRÍCOLA ÁREA NORTE - TRIGUEROS		2.787,25
SNUr.CN-2	INTERÉS AGRÍCOLA ÁREA OESTE - HUELVA		78,50
SNUr.CN-3	INTERÉS AGRÍCOLA ÁREA ESTE - NIEBLA		131,57
SNUr.CN-4	ÁREA DE CANDÓN		569,45
HÁBITAT RURAL DISEMINADO			28,94
SNUr.RD_1	HUERTOS FAMILIARES		28,94

2.- SISTEMAS GENERALES.

		Ámbito / Denominación	Régimen de Propiedad	Régimen del suelo o Adscritos	Superficie (m²)
COMUNICACIONES	Viaro	A-49	Público (Estatal)	Suelo No Urbanizable	-
		A.472	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
		N-435	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
		N-494	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
		HV-1413	Público (Provincial)	Suelo No Urbanizable	-
		HV-1417	Público (Provincial)	Suelo No Urbanizable	-
	Ferroviario	Línea Huelva - Sevilla	Público (Nacional)	Suelo No Urbanizable	-
		Colada de Sevilla	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
	Vías Pecuarias	Colada de Trigueros	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
		Colada desde el vado de las tablas por la Ruiza	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
		Colada del camino de Valverde	Público (Autonómica)	Suelo No Urbanizable	-
	ESPACIOS LIBRES	Plazas	Plaza de la Iglesia	Público (Municipal)	Suelo Urbano
Plaza del Ayuntamiento			Público (Municipal)	Suelo Urbano	557
Plaza de la Marina			Público (Municipal)	Suelo Urbano	647
Zonas verdes		Parque "Marismas del Tinto"	Público (Municipal)	Suelo Urbano	94.747
EQUIPAMIENTOS	Docentes	Colegio Público J.J. Rebollo	Público (Municipal)	Suelo Urbano	9.528
		Instituto Diego Rodríguez de Estrada	Público (Municipal)	Suelo Urbano	9.457
	Deportivo	Tierras Nuevas	Público (Municipal)	Suelo Urbano	52.008
		Pabellón Municipal	Público (Municipal)	Suelo Urbano	1.569
	Sanitario	Centro de Salud	Público (Autonómica)	Suelo Urbano	2.851
	Cultural	Teatro "Alonso de Guzman"	Pública (Municipal)	Suelo Urbano	357
		C.S.C. "Jesús Quintero"	Público (Municipal)	Suelo Urbano	1.106
	Mercado	Mercado de Abastos Municipal	Público (Municipal)	Suelo Urbano	628
	Religioso	Cementerio Municipal	Público (Municipal)	Suelo Urbano	3.375
	Administrativo	Ayuntamiento	Público (Municipal)	Suelo Urbano	316
SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURALES	Hidráulico	Canal de Aguas	Público	Suelo No Urbanizable	-
	Electricidad	Red General	Privado	Suelo No Urbanizable	-
	Saneamiento	Red General	Público	Suelo No Urbanizable	-
	Abastecimiento	Depósito de Agua y Red General	Público	Suelo No Urbanizable	-
	Telefonía y Telecomunicación	Red General	Privado	Suelo No Urbanizable	-

3.- SISTEMAS LOCALES.

3.1.- Sistemas Locales obtenidos.

		Ámbito Denominación	Régimen de Propiedad	Régimen del suelo	Superficie (m²)
COMUNICACIONES	Viaro	Viaro General	Público (Municipal)	Suelo Urbano	-
ESPACIOS LIBRES	Plazas	Plaza Rosalia de Castro	Público (Municipal)	Suelo Urbano	952
		Plaza Bda. de los Músicos	Público (Municipal)	Suelo Urbano	984
	Zonas verdes	Bda. Juan Carlos I	Público (Municipal)	Suelo Urbano	10.186
		Bda. de los Músicos	Público (Municipal)	Suelo Urbano	10.505

		Ámbito Denominación	Régimen de Propiedad	Régimen del suelo	Superficie (m²)
EQUIPAMIENTOS	Docentes	Guarderías	Privado	Suelo Urbano	391
		Colegio Parroquial	Privado	Suelo Urbano	1.473
		Bda. Músicos (suelo)	Público (Municipal)	Suelo Urbano	1.369
	Sanitario	Los Ángeles de la Salud	Privado	Suelo Urbano	231
	Socio-Cultural	Asociaciones de Vecinos	Público (Municipal)	Suelo Urbano	500
SERVICIOS TÉCNICOS E INFRAESTRUCTURALES	Electricidad	Red Local	Privado	Suelo Urbano	-
	Saneamiento	Red Local	Público	Suelo Urbano	-
	Abastecimiento	Red Local	Público	Suelo Urbano	-
	Telefonía y Telecomunicaciones	Red Local	Privado	Suelo Urbano	-

**3.2.- Sistemas Locales que se obtendrán por la cesión de los suelos en desarrollo o a desarrollar.**

ÁMBITOS	Cesiones Sistemas Locales					
	ESPACIOS LIBRES	DOCENTE	SIPS			Viario
			Comercial	Deportivo	Social	
PERI-1 Bregillo	7.654	6.000	306	1.837	918	Según PERI
PERI-2 Industrial Canal	5.418	-	542	1084	542	Según PERI
API 1 Huerta de Ana	4.106	2.281	-	-	456	13.069
API 2 Canal Puerto Rico	1.887	1.002	-	-	209	6.911
API 3 Celulosa	2.640	1.000	-	-	192	4.991
API 4 Huerta Santa María	1.799	1.470	-	-	423	10.069
API 5 Industrial Exfasa	5.369	-	528	1.085	531	17.250
API 6 Industrial ITV	13.032	-	1.303	2.606	1.303	35.187
API 7 Industrial Buitrón	16.966	-	1.340	2.684	1.343	32.621
PP1 Bodeguilla	17.671	12.000	4.106	4.241	2.827	Según PP
PP2 La Estación	5.176	2.071	-	-	414	Según PP
PP3 Marina	5.598	2.239	-	-	448	Según PP
PP4 Los Arenales	6.355	6.000	254	1.525	763	Según PP
PP5 Camino Gibraltarón	19.145	12.000	1.149	3.446	2.297	Según PP
SUO1 Cañete	3.134	1.330	-	-	266	10.903
SUO2 Arroyo de los Prados	3.535	-	354	774	692	15.499

**4.- USOS GLOBALES.**

**4.1.- En el suelo urbano.**

ZONAS	USOS GLOBALES					TOTAL (Ha)
	Residencial (m²)	Terciario (m²)	Industrial (m²)	Equipamientos (m²)	Espacios Libres (m²)	
SUELO URBANO Casco Histórico	401.000,00	10.456,00	74.784,00	90.823,00	155.040,00	92,38
SUNC PERI-01 El Bregillo				8.754,49	7.650,30	7,65
SUNC PERI-02 Industrial Canal				1.625,46	5.418,20	5,42
SUNC API-01 Hta de Ana	13.866,68	----	----	2.737,05	3.564,70	3,56
SUNC API-02 Canal Puerto Rico	8.860,30	----	----	1210,70	2.039,90	1,89
SUNC API-03 Celulosas	5.942,12	----	----	1.194,00	2.649,00	1,48
SUNC API-04 Hta Santa María	6.840,27	----	----	1.323,81	2.938,10	2,94
SUNC API-05 Industrial Exfasa	----	----	25.868,91	1.616,30	5.369,67	5,06
SUNC API-06 Industrial ITV	----	----	67.542,21	3.909,69	13.032,30	13,03
SUNC API-07 Industrial Buitrón	----	----	76.617,00	4.027,00	16.966,00	13,40

**4.2.- En el suelo urbanizable.**

ZONAS	USOS GLOBALES					TOTAL (Ha)
	Residencial (m² techo)	Terciario (m² techo)	Industrial (m² techo)	Equipamientos (m²)	Espacios Libres (m²)	
SUS PP-01 La Bodeguilla	79.519,05	----	----	19.068,36	17.670,90	17,67
SUS PP-02 La Estación	23.293,35	----	----	2.484,62	5.259,00	5,18
SUS PP-03 Marina	25.190,55	----	----	2.686,99	5.597,90	5,60
SUS PP-04 Los Arenales	28.597,50	----	----	5.338,20	6.355,00	6,35
SUS PP-05 Camino de Gibraltarón	76.581,20	----	----	17.743,59	19.145,30	19,15
SUO SUO-01 Cañete	15.063,00	----	----	1.404,46	3.171,86	3,18
SUO SUO-02 Arroyo Prados	----	----	21.210,00	1.466,26	3.535,00	3,53
<b>TOTALES</b>	<b>151.637,80</b>			<b>262.720,06</b>		<b>184,82</b>

## 5.- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

## 5.1.- En el suelo urbano no consolidado.

ÁMBITOS	Etapa	Uso Global	Sup. (Ha)	Densidad Viv/Ha	Nº Viviendas	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A.M.	Planeamiento Desarrollo	Cesiones Sistemas Locales						
									E.L.	D.D.	SIPS			Ap.	Viario
											C.	D.	S.		
UE-1 Plaza de España	I Bienio	Residencial	0,26	-	50	2,40	2,400000	Según Plan	-	-	-	-	-	62	459
UE-2 Bda. Sagrado Corazón	III Cuatrienio	Residencial	1,23	40	49	0,45	0,427370	Según Plan	1.298	-	-	-	100	55	4.522
UE-3 Frutemsa	I Bienio	Residencial	0,25	-	16	0,60	0,600000	Según Plan	-	-	-	-	-	16	625
UE-4 Danone	III Cuatrienio	Residencial	0,40	75	30	1,00	0,980000	E.D.	-	-	-	-	-	40	-
UE-5 Calle Toledo	I Cuatrienio	Viario	0,03	-	-	0,00	-	Según Plan	-	-	-	-	-	-	-
UE-6 Equipamientos Bda. Juan Carlos I	I Bienio	Comercial / Docente	0,53	-	-	Según artículo 155	-	Según Plan	-	391	2.472	-	205	-	-
PERI-1 Bregillo	I Cuatrienio	Residencial	7,65	40	306	0,50	0,473911	Plan Especial	7.654	6.000	306	1.837	918	383	Según PERI
PERI-2 Industrial Canal	II Cuatrienio	Industrial	5,42	-	-	0,60	0,600000	Plan Especial	5.418	-	542	1084	542	325	Según PERI

Sup. Superficie  
A.M. Aprovechamiento medio  
E.L. Espacios libres.

D.D. Dotacional Docente  
C. Comercial  
D. Deportivo

S. Social  
Ap. Aparcamientos

PP. Plan Parcial  
PR. Proyecto Reparcelación  
PU. Proyecto Urbanización  
ED. Estudio Detalle

ÁMBITOS	Etapa	Uso Global	Sup. (Ha)	Densidad Viv/Ha	Nº Viviendas	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	A.M.	Planeamiento Desarrollo	Cesiones Sistemas Locales						
									E.L.	D.D.	SIPS			Ap.	Viario
											C.	D.	S.		
API 1 Huerta de Ana	I Bienio	Residencial	3,56	64	228	0,60 + 4.911	0,725587	Según Plan	4.106	2.281	-	-	456	263	13.069
API 2 Canal Puerto Rico	I Bienio	Residencial	1,89	50	94	0,50	0,511316	Según Plan	1.887	1.002	-	-	209	95	6.911
API 3 Celulosa	I Bienio	Residencial	1,48	50	73	0,55	0,542223	Según Plan	2.640	1.000	-	-	192	82	4.991
API 4 Huerta Santa María	I Bienio	Residencial	2,94	50	147	0,55	0,545875	Según Plan	1.799	1.470	-	-	423	162	10.069
<b>TOTAL Residencial</b>			<b>9,87</b>	<b>-</b>	<b>542</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.432</b>	<b>5.753</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.280</b>	<b>602</b>	<b>35.040</b>
API 5 Industrial Exfasa	I Bienio	Industrial	5,06	-	-	0,60	0,600000	Según Plan	5.369	-	528	1.085	531	304	17.250
API 6 Industrial ITV	I Bienio	Industrial	13,03	-	-	0,60	0,600000	Según Plan	13.032	-	1.303	2.606	1.303	782	35.187
API 7 Industrial Buitrón	I Bienio	Industrial	13,40	-	-	0,60	0,600000	Según Plan	16.966	-	1.340	2.684	1.343	766	32.621
<b>TOTAL Industrial</b>			<b>31,49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>35.367</b>	<b>-</b>	<b>3.171</b>	<b>6.375</b>	<b>3.177</b>	<b>1.852</b>	<b>85.328</b>

Sup. Superficie  
A.M. Aprovechamiento medio  
E.L. Espacios libres.

D.D. Dotacional Docente  
C. Comercial  
D. Deportivo

S. Social  
Ap. Aparcamientos

PP. Plan Parcial  
PR. Proyecto Reparcelación  
PU. Proyecto Urbanización  
ED. Estudio Detalle

**5.2.- En el suelo urbanizable.**

ÁMBITOS	Etapa	Uso Global	Sup. (Ha)	Densidad Viv/Ha	Nº Viviendas	Edif. m²/m² s	A.M.	Planeamiento Desarrollo	Cesiones Sistemas Locales						
									E.L.	D.D.	SIPS			Ap.	Viario
											C.	D.	S.		
PP1 Bodeguilla	I Cuatrienio	Residencial	17,67	40	707	0,45	0,417434	PP - PR - PU	17.671	12.000	4.106	4.241	2.827	795	Según PP
PP2 La Estación	I Cuatrienio	Residencial	5,18	40	207	0,45	0,424534	PP - PR - PU	5.176	2.071	-	-	414	233	Según PP
PP3 Marina	I Cuatrienio	Residencial	5,60	40	202	0,45	0,431617	PP - PR - PU	5.598	2.239	-	-	448	252	Según PP
PP4 Los Arenales	II Cuatrienio	Residencial	6,36	40	254	0,45	0,436287	PP - PR - PU	6.355	6.000	254	1.525	763	286	Según PP
PP5 Camino Gibraleón	II Cuatrienio	Residencial	19,15	30	574	0,40	0,393345	PP - PR - PU	19.145	12.000	1.149	3.446	2.297	766	Según PP
SUO1 Cañete	I Bienio	Residencial	3,18	40	125 + 8	0,45 + 960	0,423587	PR - PU	3.134	1.330	-	-	266	151	10.903
<b>Total Residencial</b>			<b>57,14</b>	<b>-</b>	<b>2.077</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>57.079</b>	<b>35.640</b>	<b>5.509</b>	<b>9.212</b>	<b>7.015</b>	<b>2.483</b>	<b>-</b>
SUO2 Arroyo de los Prados	II Cuatrienio	Industrial	3,53	-	-	0,60	0,600000	PR - PU	3.535	-	354	774	692	212	15.499

Sup. Superficie  
A.M. Aprovechamiento medio  
E.L. Espacios libres.

D.D. Dotacional Docente  
C. Comercial  
D. Deportivo

S. Social  
Ap. Aparcamientos

PP. Plan Parcial  
PR. Proyecto Reparcelación  
PU. Proyecto Urbanización  
ED. Estudio Detalle

**6.- ÁREAS DE REPARTO.**

**6.1. Áreas de reparto en el suelo urbano.**

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (M2.)	DENSIDAD (VIV./HA.)	COEF. EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO
SECTOR A1	API-1. HUERTA DE ANA	RESIDENCIAL	35.647	64	0,60	228	26.299	0,725587
SECTOR A2	API-2. CANAL-PUERTO RICO	RESIDENCIAL	18.866	50	0,50	94	9.433	0,511316
SECTOR A3	API-3. CELULOSA	RESIDENCIAL	14.780	50	0,55	73	8.129	0,542223
SECTOR A4	API-4. HUERTA DE SANTA MARIA	RESIDENCIAL	29.400	50	0,55	147	16.170	0,545875
SECTOR A5	API-5. INDUSTRIAL EXFASA	INDUSTRIAL	50.629	-	0,60	-	30.377	0,600000
SECTOR A6	API-6. INDUSTRIAL I.T.V.	INDUSTRIAL	130.323	-	0,60	-	78.194	0,600000
SECTOR A7	API-7. INDUSTRIAL BUITRÓN	INDUSTRIAL	134.036	-	0,60	-	80.422	0,600000
SECTOR A8	PERI-1. BREGILLO	RESIDENCIAL	76.541	40	0,50	306	38.271	0,473911
SECTOR A9	PERI-2. INDUSTRIAL CANAL	INDUSTRIAL	54.182	-	0,60	-	32.509	0,600000
SECTOR A10	UE-1. PLAZA ESPAÑA	RESIDENCIAL	2.602	1viv/100m² edificados	2,40	62	6.245	2,400000
SECTOR A11	UE-2. BARRIADA SAGRADO CORAZÓN	RESIDENCIAL	12.322	40	0,45	49	5.545	0,427370
SECTOR A12	UE-3. FRUTEMSA	RESIDENCIAL	2.500	1viv/100m² edificados	0,60	16	1.500	0,600000
SECTOR A13	UE-4. DANONE	RESIDENCIAL	4.009	75 viv /Ha	1,00	30	4.009	0,980000
SECTOR A14	UE-5. CALLE TOLEDO, 1	VIARIO	319	0	0,00	-	0	-

**6.2. Áreas de reparto en el suelo urbanizable.**

SECTOR	DENOMINACIÓN	USO	SUPERFICIE (M2.)	DENSIDAD (VIV./HA.)	COEF. EDIFICABILIDAD	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD TOTAL	APROVECHAMIENTO MEDIO
SECTOR B1	PP-1. LA BODEGUILLA	RESIDENCIAL	176.709	40	0,45	707	79.519	0,417434
SECTOR B2	PP-2. ESTACIÓN	RESIDENCIAL	51.763	40	0,45	207	23.293	0,424534
SECTOR B3	PP-3. MARINA	RESIDENCIAL	55.979	40	0,45	224	25.191	0,431617
SECTOR B4	PP-4. LOS ARENALES	RESIDENCIAL	63.550	40	0,45	254	28.598	0,436287
SECTOR B5	PP-5. CAMINO DE GIBRALEÓN	RESIDENCIAL	191.453	30	0,40	574	76.581	0,393345
SECTOR B6	SUO-1. CAÑETE	RESIDENCIAL	31.758	40	0,45	133	15.063	0,423587
SECTOR B7	SUO-2. ARROYO DE LOS PRADOS	INDUSTRIAL	35.350	-	0,60	-	21.210	0,600000

**CAMARA DE CUENTAS DE ANDALUCIA****INDICE**

*RESOLUCION de 6 de septiembre de 2005, por la que se ordena la publicación del informe de fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Málaga, correspondiente al ejercicio 2002.*

En virtud de las facultades que me vienen atribuidas por el artículo 21 de la Ley 1/1988, de 17 de marzo, de la Cámara de Cuentas de Andalucía, y del acuerdo adoptado por el Pleno de esta Institución, en la sesión celebrada el día 25 de mayo de 2005,

**RESUELVO**

De conformidad con el art. 12 de la citada Ley 1/1988, ordenar la publicación del informe de fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Málaga, correspondiente al ejercicio 2002.

Sevilla, 6 de septiembre de 2005.- El Consejero Mayor, Rafael Navas Vázquez.

**FISCALIZACION DE DETERMINADAS AREAS DEL AYUNTAMIENTO DE MALAGA****Ejercicio 2002**

El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en su sesión celebrada el día 25 de mayo de 2005, con asistencia de todos sus miembros, ha acordado aprobar por unanimidad el informe de fiscalización de determinadas áreas del Ayuntamiento de Málaga, correspondiente al ejercicio 2002.

**I. Introducción****II. Objetivos, alcance y metodología****III. Areas de Fiscalización**

- III.1. Tramitación del presupuesto y su liquidación.
- III.2. Endeudamiento de la Corporación.
- III.3. Tesorería de la Corporación.
- III.4. Incidencia de los derechos pendientes de cobro en el remanente de Tesorería.

**IV. Conclusiones y recomendaciones****V. Estados contables**

- Balance de situación.
- Cuenta del resultado económico.
- Liquidación del presupuesto.
- Resultado presupuestario.
- Remanente de tesorería.
- Estado de tesorería.
- Agrupación de ejercicios cerrados.
- Operaciones no presupuestarias.

**VI. Anexo I**

Detalle de las operaciones de endeudamiento.

**VII. Anexo II**

Criterios para determinar los derechos que pudieran considerarse de difícil materialización según los artículos 172 de la Ley de Haciendas Locales y 101 y siguientes del Real Decreto 500/90.

**VIII. Alegaciones**

## I. INTRODUCCIÓN

1. El Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía, en sesión celebrada el 2 de febrero de 2003, aprobó incluir en el Plan de Actuaciones una fiscalización de regularidad de determinadas áreas en el Ayuntamiento de Málaga, referida al ejercicio económico de 2002.

2. El municipio de Málaga tiene una extensión de 395 kilómetros cuadrados y una población de derecho de 547.105 habitantes.

## II. OBJETIVOS, ALCANCE Y METODOLOGÍA

3. El objetivo ha consistido en llevar a cabo una fiscalización de regularidad de las siguientes áreas del Ayuntamiento:

\* Aspectos generales de la gestión económica y presupuestaria de la Corporación, verificando la regularidad en la tramitación de los expedientes de Presupuesto, Liquidación y Cuenta General.

\* Endeudamiento y análisis de la correcta formulación de la variable Ahorro Neto al 31 de diciembre de 2002.

\* Análisis de la gestión de la Tesorería de la Corporación y los procedimientos mantenidos en la gestión de los Libramientos a justificar y los Anticipos de Caja Fija.

\* Incidencia de los derechos pendientes de cobro en el Remanente de Tesorería y análisis de los que pudieran considerarse de difícil materialización.

4. Los trabajos de fiscalización se han realizado de acuerdo con principios y normas de auditoría aplicables al Sector Público, que no han comprendido una revisión de todas las operaciones llevadas a cabo por la entidad, sino que han consistido en la realización de aquellas pruebas selectivas y revisiones de procedimientos que se han considerado necesarias para el examen de las distintas áreas, la adecuación de su presentación en los estados contables, la adecuación de los principios contables aplica-

dos y la razonabilidad de las estimaciones realizadas.

La fecha de terminación de los trabajos de campo fue el 15 de julio de 2004.

La lectura adecuada de este Informe requiere que se tenga en cuenta el contexto global del mismo. Cualquier abstracción hecha sobre un epígrafe o párrafo concreto pudiera no tener sentido aisladamente considerada.

## III. ÁREAS DE FISCALIZACIÓN

### III.1 TRAMITACIÓN DEL PRESUPUESTO Y SU LIQUIDACIÓN

#### Tramitación del Presupuesto

5. El Presupuesto General del Ayuntamiento de Málaga está formado por el Presupuesto del Ayuntamiento así como por los Presupuestos de los siguientes Organismos Autónomos municipales: Gerencia Municipal de Urbanismo Obras e Infraestructuras, Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga, Fundación Pública Centro Municipal de Informática, Fundación Pública Deportiva Municipal, Fundación Pública Municipal Teatro Miguel de Cervantes, Patronato Botánico Municipal Ciudad de Málaga, Fundación Pública Municipal Pablo Ruiz Picasso y el Instituto de Formación y Empleo.

También se incluyen los estados de previsión de ingresos y gastos de las sociedades mercantiles siguientes: Empresa Malagueña de Transportes, Sociedad Anónima Municipal, Empresa Municipal de Aguas, S.A., Empresa Municipal de Actividades e Iniciativas Empresariales, S.A., Empresa de Gestión Tributaria, S.A.M., Parque del Oeste y Limpiezas Municipales, S.A.M., el Parque Cementerio de Málaga S.A. y la Empresa Municipal de Aparcamientos.

6. El Presupuesto consolidado de ingresos asciende a 587 millones de euros y el de gastos a 586 millones de euros con el siguiente desglose:

PRESUPUESTO	M€	
	INGRESOS	GASTOS
<b>Consolidado</b>	<b>587</b>	<b>586</b>
Ayuntamiento	373	373
Gerencia de urbanismo	61	61
Instituto Municipal de la Vivienda	93	93
Fundación pública Centro Municipal de Informática	8	8
Fundación Pública Deportiva Municipal	8	8
Teatro Miguel de Cervantes	6	6
Patronato Botánico Ciudad de Málaga	2	2
Fundación Pública Pablo Ruiz Picasso	2	2
Instituto de Formación y Empleo	2	2
Empresa Municipal de Transportes	32	32
Empresa Municipal de Aguas, S.A.	55	55
Iniciativas y Actividades empresariales de Málaga	11	11
Gestión Tributaria	10	10
Empresa de Limpiezas municipales y Parque Oeste	8	8
Parque Cementerio de Málaga S.A.	4	4
Empresa Municipal de Aparcamientos	24	23
Ajustes de Consolidación	- 112	- 112

Cuadro nº 1

7. El Presupuesto General se aprobó inicialmente por el Pleno en su sesión del día veintidós de diciembre de dos mil uno. Se aprobó con carácter definitivo con fecha treinta y uno de enero de dos mil dos, fuera del plazo legalmente establecido en el artículo 150.2 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y entró en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia que tuvo lugar el día ocho de febrero de 2002.

8. Junto al Presupuesto de la Corporación se aprobaron las Bases de Ejecución del Presupuesto para el ejercicio 2002. El contenido de las Bases se adecua, en términos generales, a lo establecido en el artículo 9 del Real Decreto 500/1990, de 20 de abril, por el que se desarrolla el capítulo primero del título sexto de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las haciendas locales, en materia de presupuestos (en adelante Real Decreto 500/1990).

Sin embargo, se incluyen, al menos, las siguientes disposiciones que son contrarias a la normativa reguladora de la administración económica local, que afectan al alcance de este Informe y que se detallan a continuación.

9. En la Base número 19, se permite el reconocimiento de obligaciones a favor de organismos autónomos y empresas municipales cuando, al finalizar el ejercicio, se encuentren financiadas con recursos generales. Esta disposición es contraria a los artículos 58 y 59 del Real Decreto 500/1990 que exigen que se acredite documentalmente la realización de las prestaciones ante el Ayuntamiento.

10. En la Base número 23, se regulan aspectos relativos a la concertación de operaciones de préstamos y créditos. Entre los asuntos que se desarrollan se establece que para el cálculo del porcentaje del capital vivo sobre los ingresos corrientes no se tendrán en cuenta las operaciones con garantía real.

Este criterio proviene de efectuar una extrapolación del contenido del artículo 54.1 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que permite excluir las operaciones con garantía hipotecaria para el cálculo de la anualidad teórica.

Esta interpretación tiene un efecto sobre el cálculo de los límites del endeudamiento que se detalla en el apartado III.2 de este Informe.

### Liquidación del Presupuesto

**11.** La Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento fue aprobada por la Comisión de Gobierno en su sesión del día 28 de marzo de 2003, con posterioridad a la fecha legalmente establecida en el artículo 172.3 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las principales magnitudes que se desprenden de la misma son un volumen de derechos liquidados de 353,6 millones de euros, obligaciones reconocidas por importe 353,9 millones de euros, un Resultado Presupuestario ajustado de 23,4 millones de euros y un Remanente de Tesorería para gastos generales de 22,9 millones de euros.<sup>1</sup>

La Cuenta General de la Corporación fue aprobada por el Pleno en su sesión de fecha 26 de septiembre de 2003 dentro del plazo legalmente establecido.

En el apartado V de este Informe se incluye un resumen de los estados contables del ejercicio 2002.

**12.** A lo largo del ejercicio 2002, el Ayuntamiento ha tramitado cinco expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos del ejercicio 2001 que no habían sido contabilizados por carecer de consignación presupuestaria, por un importe total de 5,8 millones de euros.

Análogamente, durante el ejercicio 2003 ha tramitado cinco expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos del ejercicio 2002 que no habían sido imputados al presupuesto por carecer de consignación pre-

supuestaria, por importe de 8,4 millones de euros.

Llevar a cabo gastos sin disponer de la oportuna consignación presupuestaria supone una infracción tipificada en el artículo 141.1.c) del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria, según la redacción del Real Decreto Legislativo 1091/1988 de 23 de septiembre.

### III.2 ENDEUDAMIENTO DE LA CORPORACIÓN

**13.** El movimiento de las Operaciones de préstamos durante el ejercicio 2002 ha sido el siguiente:

M€			
Saldo 01/01/02	Ingresos del Ejercicio	Amortiz. del Ejercicio	Saldo 31/12/02
225	4	10	219

Fuente: Cámara de Cuentas de Andalucía

Cuadro nº2

En el Anexo I se incluye un cuadro con el detalle de cada una de las operaciones.

**14.** Los saldos de las cuentas 160 y 170, que reflejan los préstamos a largo plazo pendientes de reembolso al 31 de diciembre de 2002, son de 231,5 millones de euros. La diferencia del saldo contabilizado en el Balance con el saldo real está motivada por las siguientes cuestiones:

**15.** En la cuenta 30002 de Ingresos pendientes de aplicación se encuentra registrado, de forma incorrecta, un importe de 0,1 millones de euros procedente de una operación de préstamo formalizada en el año 2001, que debería figurar formando parte de la cuenta de préstamos a largo plazo del Balance.

**16.** Al 31 de diciembre de 2002 figura como saldo pendiente de reembolso 0,6 millones de euros de un préstamo concedido por la Confederación Hidrográfica del Sur de España con anterioridad al año 1992, que ha sido compensado por este organismo mediante retenciones en la Participación Municipal en el Fondo Nacional de Cooperación con las Haciendas Territoriales. Actualmente no existe deuda por este concepto con dicho organismo por lo que es preciso llevar a cabo la regularización del saldo.

<sup>1</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.



La Intervención General del Ayuntamiento ha emitido informe, en marzo de 2004, sobre los asientos de regularización a practicar.

17. En el saldo del Balance, al 31 de diciembre de 2002, figura como deuda de la entidad un importe de 12 millones de euros que han sido reconocidos indebidamente por la Corporación al cierre del ejercicio 2002.

En concreto, se han contabilizado como derechos liquidados del capítulo IX de ingresos esa cantidad sin que se hayan producido disposiciones en las entidades financieras, contravieniendo lo preceptuado en la regla 237 de la Instrucción de Contabilidad y en las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento.

Ese reconocimiento se llevó a cabo en virtud de Decreto del Teniente de Alcalde-Delegado de Economía y Hacienda de fecha 28 de diciembre de 2002, al que la Intervención General formuló reparo que fue levantado posteriormente mediante Decreto del Alcalde-Presidente de fecha 19 de marzo de 2003, al amparo de lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 39/1988, reguladora de las haciendas locales.

Estos derechos, que provienen de operaciones que fueron concertadas en el año 2001, han sido destinados al reconocimiento de obligaciones a favor de entidades dependientes de la Corporación.<sup>2</sup>

18. En consecuencia, el saldo del Balance al 31 de diciembre de 2002, teniendo en cuenta las operaciones anteriores debería ser de 219 millones de euros y no los 231,5 millones de euros que figuran en el Balance del Ayuntamiento.

### **Operaciones formalizadas durante el ejercicio**

19. El Ayuntamiento ha formalizado durante el ejercicio 2002 tres operaciones de préstamos a largo plazo por importe total de 61 millones de euros, de las que no ha llegado a efectuar disposiciones ni a reconocer derechos durante el ejercicio. En su tramitación llevó a cabo los

cálculos necesarios para la formulación de la anualidad teórica, el ahorro neto y el importe de deuda viva, según lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En concreto, los importes relativos a la última operación tramitada, en julio de 2002, arrojan, según el Ayuntamiento, una anualidad teórica de amortización de 24,8 millones de euros y un ahorro neto de 19,3 millones de euros positivos que representa un 6,29 por ciento respecto a los ingresos corrientes de la liquidación del ejercicio 2001.

El capital vivo de las operaciones vigentes, incluyendo el importe de la nueva operación, ascendía a 398 millones de euros que representa un 101,79 por ciento de los ingresos corrientes consolidados del año 2001, sin tener en cuenta las operaciones con garantía hipotecaria. Si se incluyeran las operaciones con garantía hipotecaria el capital vivo vigente a esa fecha ascendería a 458 millones de euros que representa un 117 por ciento sobre el total de ingresos corrientes consolidados del año 2001.

Por lo que, teniendo en cuenta las operaciones con garantía hipotecaria era necesaria y preceptiva la autorización de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, el Ayuntamiento tramitó y formalizó la operación sin solicitar la citada autorización.

### **Magnitudes al 31 de diciembre de 2002**

20. Con los datos que se desprenden de la liquidación del ejercicio 2002, los importes de estas magnitudes son los siguientes:

Un ahorro neto positivo de 24,4 millones de euros, que representa un 7,5 por ciento de los derechos corrientes liquidados. La deuda viva consolidada es de 456 millones de euros (355 millones de euros del Ayuntamiento, 37 millones de los Organismos dependientes y 64 millones de euros de las Sociedades mercantiles). Estas cantidades incluyen las cantidades no dispuestas y las operaciones con garantía hipotecaria y representa un 101,4 por ciento de los

<sup>2</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

ingresos corrientes consolidados del ejercicio 2002.

21. El Ayuntamiento avaló al Club Deportivo Málaga un préstamo hipotecario formalizado en septiembre de 1991, por un importe de 1,6 millones de euros. El Club Deportivo Málaga no atendió los plazos del préstamo y en la actualidad la entidad financiera mantiene un litigio contra los avalistas de la operación (los miembros de la Junta Directiva del Club y el Ayuntamiento).

A la fecha de los trabajos de campo este litigio no se ha resuelto por lo que se desconoce el desenlace del mismo y las consecuencias económicas que pudieran derivarse para la Corporación.

22. Para la revisión del Endeudamiento de la Corporación se han analizado las cuentas anuales de todas las entidades dependientes para comprobar la existencia de endeudamiento y conciliar las transferencias realizadas por el Ayuntamiento y el reflejo en las cuentas de las entidades.

En el seguimiento efectuado no se han detectado operaciones de endeudamiento que no sean tenidas en cuenta por la Corporación. No obstante, sí se han puesto de manifiesto diferencias a la hora de efectuar la conciliación de las transferencias emitidas por el Ayuntamiento y la contabilización por parte de las entidades dependientes.

Estas diferencias tienen su origen en el registro de las operaciones con criterios contables distintos entre el Ayuntamiento y las entidades dependientes. El efecto conjunto de estas diferencias asciende a 9,8 millones de euros y los servicios económicos de la Corporación no han podido efectuar una conciliación de estas cantidades.

### III.3. TESORERÍA DE LA CORPORACIÓN

23. Las existencias finales de Tesorería de la Corporación ascienden a 102 millones de euros. Este saldo se encuentra materializado en quince cuentas corrientes operativas por un importe

total de 101,6 millones de euros y un saldo en Caja de 0,4 millones de euros.

Se ha solicitado a las entidades financieras confirmación de los saldos y operaciones realizadas durante el ejercicio.

Del seguimiento efectuado a las contestaciones recibidas se han puesto de manifiesto las siguientes incidencias.

24. En las entidades financieras figuran numerosas cuentas corrientes a nombre del Ayuntamiento que no han tenido movimientos durante el ejercicio y que, a pesar de la insistencia de éste, no han sido canceladas en las entidades financieras. También se ha detectado la existencia de, al menos, veintitrés cuentas corrientes a nombre de la Corporación con un saldo final en su conjunto de 11 millones de euros, que no forman parte de las existencias finales que se presentan. La naturaleza de estas cuentas es diversa y se trata de cuentas restringidas de recaudación, de embargos, de recaudación de tasas específicas, etc. que deberían formar parte del saldo final de la Tesorería al cierre del ejercicio.<sup>3</sup>

25. Adicionalmente al análisis de la Tesorería, se han revisado los procedimientos del Ayuntamiento en la gestión de los libramientos a justificar y los anticipos de caja fija.

En las Bases de Ejecución del Presupuesto se regulan estos procedimientos especiales de gastos en los puntos 21 y 22 respectivamente, donde se fijan los plazos de justificación, límites y naturaleza de los gastos a tramitar mediante estos procedimientos.

26. Durante el ejercicio 2002 se han emitido libramientos con carácter de a justificar por importe global de 2,5 millones de euros. De la revisión efectuada en la tramitación y justificación de estos libramientos no se han detectado incidencias significativas. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha podido facilitar el importe exacto de los libramientos que se encuentran pen-

<sup>3</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

dientes de justificación al 31 de diciembre de 2002.

27. Durante el ejercicio se han constituido anticipos de caja fija por importe total de 1,1 millones de euros, de los cuáles se han cancelado en el ejercicio 0,3 millones de euros y el resto, queda pendiente de cancelación al 31 de diciembre de 2002.

Se ha detectado que en algunos de los anticipos constituidos se han rebasado, en importes poco significativos, los límites establecidos en las Bases de Ejecución del Presupuesto y también, en algunos casos, las justificaciones han sido imputadas a conceptos presupuestarios incorrectos de acuerdo con la documentación justificativa.

#### III.4. INCIDENCIAS DE LOS DERECHOS PENDIENTES DE COBRO EN EL REMANENTE DE TESORERÍA

28. El importe de los derechos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2001 de la agrupación de presupuestos cerrados asciende a 108 millones de euros.

La Corporación al calcular el Remanente de Tesorería cuantifica como dudoso cobro un importe que asciende a 38,4 millones de euros. Este importe es registrado en la contabilidad financiera y figura en el Balance minorando el saldo de los deudores pendientes de cobro.

Para cuantificar estos derechos la Corporación utiliza un sistema que denomina “*método de esperanza de cobro de los ingresos tributarios desde su puesta al cobro*”. Según éste, para los derechos de cada ejercicio se determina un porcentaje de esperanza de cobro en función de determinadas variables como son el porcentaje de recaudación, la extinción de los derechos por causa distinta al ingreso, las deudas avaladas, fraccionadas y aplazadas, así como las deudas de las Administraciones Públicas.

Este método viene siendo utilizado por los servicios económicos del Ayuntamiento desde el

año 1995. Sin embargo, no viene recogido en las Bases de Ejecución de los presupuestos.

29. En la fiscalización efectuada se ha estimado la dotación de deudores de dudoso cobro, a partir de los criterios aprobados por el Pleno de la Cámara de Cuentas en Julio de 1997 que figuran en el Anexo I de este Informe.

De acuerdo con dichos criterios, la estimación de los deudores de dudoso cobro ascendería a 43 millones de euros.

#### IV. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

30. El Presupuesto consolidado de Ingresos de la Corporación asciende a 587 millones de euros y el de Gastos a 586 millones de euros. El Presupuesto del Ayuntamiento asciende a 373 millones de euros y entró en vigor el ocho de febrero de 2002. (§ 6 y § 7)

31. Las Bases de Ejecución de los Presupuestos incluyen determinadas disposiciones que son contrarias a la normativa reguladora de la administración económica local, ya que, entre otras, permite reconocer obligaciones a favor de las entidades dependientes sin necesidad de acreditar documentalmente la realización de las prestaciones ante el Ayuntamiento y cuantificar los volúmenes de deuda viva sin tener en cuenta las operaciones con garantía real. (§9 y §10)

*Se recomienda que la Corporación modifique la redacción actual de las Bases de Ejecución de los Presupuestos ajustando su redacción a la normativa que regula la gestión económica de las entidades locales.*

32. La Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento fue aprobada por la Comisión de Gobierno en su sesión del día 28 de marzo de 2003, con posterioridad a la fecha legalmente establecida en el artículo 172.3 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las principales magnitudes que se desprenden de la misma son un volumen de derechos liquidados de 353,6 millones de euros, obligaciones reconocidas por importe 353,9 millones de euros, un Resultado Presupuestario ajustado de 23,4 millones de euros y

un Remanente de Tesorería para gastos generales de 22,9 millones de euros.<sup>4</sup>

La Cuenta General de la Corporación fue aprobada por el Pleno en su sesión de fecha 26 de septiembre de 2003 dentro del plazo legalmente establecido.

**33.** El Ayuntamiento ha tramitado expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos del ejercicio 2001 por importe global de 5,8 millones de euros que no disponían de consignación presupuestaria. Análogamente en el año 2003 ha tramitado expedientes para aprobar gastos del ejercicio 2002 que no habían sido imputados a presupuesto por carecer de consignación presupuestaria por importe de 8,4 millones de euros. (§ 12)

El llevar a cabo gastos sin disponer de la oportuna consignación presupuestaria supone una infracción tipificada en el artículo 141.1.c) del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria, según la redacción del Real Decreto Legislativo 1091/1988 de 23 de septiembre.

### **Endeudamiento**

**34.** El Ayuntamiento ha formalizado, durante el ejercicio 2002, tres operaciones de préstamos a largo plazo por importe total de 61 millones de euros. En su tramitación llevó a cabo los cálculos necesarios para la formulación de la anualidad teórica, el ahorro neto y el importe de la deuda viva. Para determinar este último importe no tuvo en cuenta los saldos de las operaciones con garantía hipotecaria. Teniendo en cuenta estos importes el capital vivo ascendería a 458 millones de euros que representaba el 117 por ciento sobre el total de los ingresos consolidados del ejercicio 2001, ligeramente superior a los límites establecidos en el artículo 54 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, lo que le obligaba a solicitar la autorización de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, el Ayuntamiento tramitó y formalizó la operación sin solicitar la citada autorización. (§19)

**35.** El Ahorro neto del Ayuntamiento, al 31 de diciembre de 2002, es de 24,4 millones de euros, lo que representa un 7,5 por ciento de los derechos corrientes liquidados del ejercicio 2002. La deuda viva consolidada, incluyendo todas las operaciones, es de 456 millones de euros, y representa un 101,4 por ciento de los ingresos corrientes consolidados. (§20)

**36.** Para el correcto reflejo de las operaciones de endeudamiento en el Balance del Ayuntamiento es preciso llevar a cabo determinados asientos de regularización de operaciones que se detallan en los puntos §15 y §16 del Informe.

Entre éstas cabe destacar un reconocimiento de derechos por importe de 12 millones de euros llevado a cabo de forma incorrecta, sin que se hayan producido disposiciones en las entidades financieras, lo que contradice lo preceptuado en la regla 237 de la Instrucción de Contabilidad y en las Bases de Ejecución del Presupuesto. (§17)

**37.** El Ayuntamiento avaló al Club Deportivo Málaga un préstamo hipotecario por importe de 1,6 millones de euros. El Club no atendió los plazos del préstamo y en la actualidad la entidad financiera mantiene un litigio contra los avalistas de la operación, que a la fecha de los trabajos de campo no se ha resuelto por lo que se desconoce el desenlace del mismo y las consecuencias económicas que pudieran derivarse contra la Corporación. (§ 21)

**38.** En la conciliación de las transferencias efectuadas por el Ayuntamiento y recibidas por las entidades dependientes, se han puesto de manifiesto diferencias entre las cantidades contabilizadas por el Ayuntamiento y las registradas por las entidades.

Estas diferencias tienen su origen en el registro de las operaciones con criterios contables distintos entre el Ayuntamiento y las entidades dependientes. El efecto conjunto de estas diferencias asciende a 9,8 millones de euros y los servicios económicos de la Corporación no han podido efectuar una conciliación de estas cantidades. (§ 22)

<sup>4</sup> Párrafo modificado por la alegación presentada.

*Se recomienda que por parte de los servicios económicos de la Corporación, se dicten criterios sobre la contabilización de las transferencias recibidas por las entidades dependientes, se lleven a cabo conciliaciones de estas cantidades, de forma periódica, y en todo caso, al cierre del ejercicio.*

### **Tesorería**

39. Las existencias finales de Tesorería ascienden a 102 millones de euros. En el seguimiento de la circularización efectuada se han detectado determinadas incidencias entre las que destaca la existencia de cuentas corrientes a nombre del Ayuntamiento con un saldo final de 11 millones de euros que no están incluidas entre las existencias finales. Estas cantidades deberían formar parte del saldo final de Tesorería (§23 y §24).

40. Adicionalmente al análisis de la Tesorería se han revisado los procedimientos del Ayuntamiento en la gestión de los libramientos a justificar y los anticipos de caja fija. Del trabajo realizado no se han detectado incidencias significativas. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha podido facilitar el importe exacto de los libramientos que se encuentran pendientes de justificación al 31 de diciembre de 2002. (§25 a §27)

41. La Corporación al calcular el Remanente de Tesorería cuantifica como derechos de difícil o imposible cuantificación un importe que asciende a 38,4 millones de euros, que resulta de la aplicación de un sistema que denomina "método de esperanza de cobro de los ingresos tributarios desde su puesta al cobro". (§28) Este criterio, aún cuando viene siendo utilizado por la Corporación desde el ejercicio 1995, no está incluido en las Bases de Ejecución de los Presupuestos.

De la aplicación de los criterios aprobados por el Pleno de la Cámara de Cuentas de Andalucía se consideran como de difícil materialización un total de 43 millones de euros. (§29)

*Se recomienda que los criterios para cuantificar los derechos que pudieran resultar de difícil o imposible materialización se incluyan en las Bases de Ejecución de los Presupuestos lo que reforzará la continuidad de su aplicación, máxime cuando los servicios económicos vienen utilizando los mismos criterios de ejercicio en ejercicio.*

## V. ESTADOS CONTABLES

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**  
**BALANCE DE SITUACIÓN**  
**EJERCICIO 2002**

<b>ACTIVO</b>		<b>PASIVO</b>	
Inmovilizado Material	218.113.501,51	Patrimonio	586.861.268,50
(-) Am. Ac. Inmovilizado Material	-	(-) Patrimonio Adscrito	-207.795.678,65
(-) Provisión Deprec.In.Mat.	-	(-) Patrimonio Cedido	-87.112.688,13
<b>Total Inmovilizado Material</b>	<b>218.113.501,51</b>	(-) Patrimonio entregado uso general	-50.923.775,48
<b>Total Inmovilizado Inmaterial</b>	<b>0</b>	Patrimonio en cesión	2.744.660,54
<b>Inversiones en Infraestructuras y Bienes destinados al uso gral.</b>	<b>243.613.167,06</b>	<b>PATRIMONIO Y RESERVAS</b>	<b>243.773.786,78</b>
<b>Total Inmovilizado Financiero</b>	<b>86.279.715,88</b>	<b>SUBVENCIONES DE CAPITAL</b>	<b>154.382.284,08</b>
<b>Gastos a cancelar</b>	<b>4.718.544,07</b>	Préstamos Recibidos	231.427.871,87
<b>TOTAL INMOVILIZADO</b>	<b>552.724.928,52</b>	Fianzas y Depósitos Recibidos	582.530,61
Deudores por Dº. Reconocidos Entidades Públicas	152.745.590,52	<b>DEUDAS A LARGO PLAZO</b>	<b>232.010.402,48</b>
Otros Deudores no Presupuestarios	3.989.079,66	Acreeedores por Obligaciones Reconocidas	146.148.329,84
Provisión para Insolvencias	-38.450.226,68	Acreeedores por Pagos Ordenados	9.725.055,26
<b>TOTAL DEUDORES</b>	<b>118.289.983,19</b>	Acreeedores por Dev. de Ingresos	253.378,52
Partidas Pendientes de Aplicación	790.727,60	Entidades Públicas	3.879.263,25
Caja	406.871,15	Otros Acreeedores no Presupuestarios	12.646.774,05
Bancos	101.626.642,58	Fianzas y depósitos recibidos	1.474.169,59
<b>TOTAL CUENTAS FINANCIERAS</b>	<b>102.824.241,33</b>	<b>DEUDAS A CORTO PLAZO</b>	<b>174.126.970,51</b>
Resultados pendientes de aplicación	18.542.554,72	Partidas Pendientes de Aplicación	5.986.127,46
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	17.897.863,55	Resultados del Ejercicio	-
<b>Resultados pendientes de aplicación</b>	<b>36.440.418,27</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>810.279.571,31</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>810.279.571,31</b>	Cuentas de control presupuestario	24.494.644,99
Cuentas de control presupuestario	24.494.644,99	Cuentas de Orden	18.348.412,63
<b>Cuentas de Orden</b>	<b>18.348.412,63</b>		

Cuadro nº 3

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**  
**CUENTA DEL RESULTADO ECONÓMICO**  
**EJERCICIO 2002**

	<b>€</b>
	<b>IMPORTE</b>
Ventas	11.879.423,39
Renta de la propiedad y de la empresa	22.163.049,53
Tributos ligados a la producción y a la importación	107.307.939,78
Impuestos sobre la Renta y el patrimonio	21.538.181,77
Subvenciones de Explotación	0
Transferencias Corrientes	144.162.112,14
Impuesto sobre el Capital	16.981.884,77
Otros Ingresos	776.646,47
Provisiones aplicadas a su finalidad	37.610.284,10
<b>Total Ingresos Corrientes</b>	<b>362.419.521,95</b>
Gastos de Personal	102.679.137,46
Gastos Financieros	11.187.946,92
Tributos	360,00
Trabajos, Suministros y Servicios Exteriores	96.159.766,72
Transferencias Corrientes	77.793.020,88
Transferencias de Capital	42.413.907,46
Dotación del ejercicio para provisiones	38.450.226,68
<b>Total Gastos Corrientes</b>	<b>368.684.366,12</b>
<b>Resultados Corrientes del ejercicio</b>	<b>-6.264.844,17</b>
Resultados extraordinarios positivos	0
Resultados extraordinarios negativos	-3.043.375,54
<b>Resultados Extraordinarios</b>	<b>-3.043.375,54</b>
<b>Resultado de la Cartera de Valores</b>	<b>0</b>
Rectificaciones del saldo de Derechos liquidados	653,29
Obligaciones prescritas	301,65
Derechos Anulados	-8.445.533,31
Rectificaciones del saldo de Obligaciones Reconocidas	-145.265,30
Rectificación del saldo de pagos ordenados	-199,83
Saldo de Modificación de Derechos y Obligaciones	-8.590.043,50
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>-17.897.863,55</b>

Cuadro nº 4

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**  
**LIQUIDACIÓN DEL PRESUPUESTO**  
**EJERCICIO 2002**

€

Presupuesto de Ingresos	Previsión Inicial	Modif.	Previsión Definitiva	Derechos Liquidados	Recaudación Líquida	Pendiente de Cobro
<b>1.Impuestos directos</b>	13.5023.380,00	0	135.023.380,00	133.754.978,81	112.634.311,62	21.120.667,19
<b>2.Impuestos indirectos</b>	7.586.576,00	0	7.586.576,00	11.413.668,51	10.550.454,96	863.213,55
<b>3.Tasas y otros ingresos</b>	31.267.819,00	49.104,57	31.316.923,57	30.843.760,10	21.528.007,26	9.315.752,84
<b>4.Transferencias corrientes</b>	136.468.644,00	4.030.354,25	140.498.998,25	144.162.112,14	144.158.321,11	3.791,03
<b>5.Ingresos patrimoniales</b>	5.091.537,00	0,00	5.091.537,00	4.753.603,41	4.728.940,10	24.663,31
<b>6.Enajenación de inversiones</b>	0,00	0,00	0,00	0	0	0,00
<b>7.Transferencias de capital</b>	7.830.607,00	6.883.119,62	14.713.726,62	9.646.399,89	9.465.999,89	180.400,00
<b>8.Variación activos financieros</b>	3,00	48.080.581,34	48.080.584,34	2.901.086,09	2.168.783,51	732.302,58
<b>9.Variación pasivos financieros</b>	49.733.939,07	69.012.053,00	118.745.992,07	16.149.592,62	4.000.000,00	12.149.592,62
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>373.002.505,07</b>	<b>128.055.212,78</b>	<b>501.057.717,85</b>	<b>353.625.201,57</b>	<b>309.234.818,45</b>	<b>44.390.383,12</b>
Presupuesto de Gastos	Créditos Iniciales	Modif.	Créditos Definitivos	Obligaciones Reconocidas	Pagos Líquidos	Pendiente de Pago
<b>1.Gastos de personal</b>	115.912.627,00	3.063.171,15	118.975.798,15	102.362.047,03	100.029.083,65	2.332.963,38
<b>2.Compras Corrientes</b>	96.835.992,60	12.552.003,94	109.387.996,54	96.477.217,15	65.537.633,67	30.939.583,48
<b>3.Intereses</b>	13.410.626,74	-276.523,58	13.134.103,16	11.187.938,26	10.764.168,02	423.770,24
<b>4.Transferencias corrientes</b>	76.550.152,27	6.003.564,95	82.553.717,22	77.793.020,88	61.812.588,34	15.980.432,54
<b>6.Inversiones reales</b>	13.858.517,11	22.308.597,54	36.167.114,65	10.861.107,26	5.706.977,99	5.154.129,27
<b>7.Transferencias de capital</b>	46.086.535,18	79.984.318,10	126.070.853,28	40.535.843,13	26.239.784,32	14.296.058,81
<b>8.Variación activos financieros</b>	3,00	4.416.187,03	4.416.190,03	4.415.763,29	4.415.763,29	0,00
<b>9.Variación pasivos financieros</b>	10.348.051,17	3.893,65	10.351.944,82	10.351.944,82	10.067.500,72	284.444,10
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>373.002.505,07</b>	<b>128.055.212,78</b>	<b>501.057.717,85</b>	<b>353.984.881,82</b>	<b>284.573.500,00</b>	<b>69.411.381,82</b>

Cuadro nº 5



**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
RESULTADO PRESUPUESTARIO  
EJERCICIO 2002**

	<b>€</b>
	<b>Importe</b>
DERECHOS LIQUIDADOS NETOS	353.625.201,57
OBLIGACIONES RECONOCIDAS NETAS	353.984.881,82
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO</b>	<b>-359.680,25</b>
DESVIACIONES POSITIVAS DE FINANCIACION	-16.999.768,92
DESVIACIONES NEGATIVAS DE FINANCIACION	14.104.564,52
GASTOS FINANCIADOS CON REMAN.LIQUID.DE TESORERIA	26.703.162,10
RESULTADO DE OPERACIONES COMERCIALES	
<b>RESULTADO PRESUPUESTARIO AJUSTADO</b>	<b>23.448.277,45</b>

**Cuadro nº 6**

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
ESTADO DEL REMANENTE DE TESORERÍA  
EJERCICIO 2002**

	<b>€</b>
<b>DERECHOS PENDIENTES DE COBRO</b>	
Del Presupuesto Corriente	44.390.383,12
De Presupuestos Cerrados	108.355.207,25
De Operaciones Comerciales	0
De Operaciones no presupuestarias	3.995.041,06
(-) Derechos de difícil recaudación	-38.450.226,68
(-) Ingr. realizados ptes de aplic. definitiva	-3.713.806,94
<b>I. TOTAL DERECHOS PENDIENTES DE COBRO</b>	<b>114.576.597,81</b>
<b>OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO</b>	
Del Presupuesto Corriente	69.411.381,82
De Presupuestos Cerrados	86.462.003,28
De Devolución de Ingresos Presupuestarios	-253.378,52
De Operaciones Comerciales	0
De Operaciones no Presupuestarias	18.582.737,50
(-) Pagos realizados pendientes de aplic. definitiva	-790.727,60
<b>II. TOTAL OBLIGACIONES PENDIENTES DE PAGO</b>	<b>173.918.773,52</b>
<b>FONDOS LÍQUIDOS</b>	<b>102.033.513,73</b>
<b>III. TOTAL FONDOS LÍQUIDOS</b>	<b>102.033.513,73</b>
<b>TOTAL REMANENTE DE TESORERÍA (I-II+III)</b>	<b>42.691.338,02</b>
Afectado a Gastos con Financiación Afectada	19.700.981,69
Libre para Gastos Generales	22.990.356,33

**Cuadro nº 7<sup>5</sup>**

<sup>5</sup> Cuadro modificado por la alegación presentada.

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA**  
**ESTADO DE TESORERÍA EJERCICIO 2002**

<b>PAGOS</b>		<b>COBROS</b>	
<b>1.- Presupuestarios</b>		<b>1.- Presupuestarios</b>	
Presupuesto Corriente	289.370.323,44	Ppto Corriente	310.561.895,53
Presupuesto Cerrados	59.722.324,01	Pptos Cerrados	35.755.594,00
Devolución Ingresos Presupuestarios	1.327.077,08	Reintegro Gastos Presupuesto Co- rriente	4.796.823,44
<b>2.- De recursos de otros Entes</b>		<b>2.- De recursos de otros Entes</b>	
Devol. de Recur. de Otros Entes	0,00	Cobros de Rec. de Otros Entes	0,00
Pagos de Recur. de Otros Entes	0,00	Reintg. Recurs. de Otros Entes	0,00
Pagos C/C de Efectiv.	0,00	Cobros de C/C de efectivo	0,00
<b>3.- Operaciones Comerciales</b>		<b>3.- Operaciones Comerciales</b>	
Operaciones Comerciales	0,00	Operaciones Comerciales	0,00
<b>4.- De Oper. no Pptrias de Tes.</b>		<b>4.- De Oper. no Pptrias de Tesore- ría</b>	
Acreedores	41.825.043,71	Acreedores	24.326.703,14
Deudores	1.096.320,85	Deudores	1.023.774,64
Partidas Pdtes de Aplic.	94.972.321,04	Partidas Pendientes de Aplicación	95.801.345,90
Movimientos Internos de Tesorería	375.678.274,13	Movimientos Internos de Tesorería	375.678.274,13
<b>5.- I.V.A.</b>		<b>5.- I.V.A.</b>	
IVA Soportado	0	IVA Soportado	0,00
IVA Repercutido	9.701,62	IVA Repercutido	9.298,74
Ajustes por redondeo	8,06	Ajustes por redondeo	8,05
<b>TOTAL PAGOS</b>	<b>864.001.393,94</b>	<b>TOTAL COBROS</b>	<b>847.953.725,62</b>
<b>EXISTENCIAS FINALES</b>	<b>102.033.513,73</b>	<b>EXISTENCIAS INICIALES</b>	<b>118.064.868,86</b>
<b>TOTAL DEBE</b>	<b>966.034.907,67</b>	<b>TOTAL HABER</b>	<b>966.018.586,43</b>

Cuadro nº 8

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
AGRUPACIÓN DE EJERCICIOS CERRADOS  
EJERCICIO 2002**

€

<b>Derechos Presupuesto Cerrado</b>			
Ejercicio	Saldo Inicial Dchos. Pdtes. Netos	Recaudación	D° Pendientes 31.12.2002
1997 y ant.	42.480.663,76	3.144.351,00	39.336.312,76
1998	9.047.186,46	732.394,77	8.314.791,69
1999	25.497.121,18	6.399.265,01	19.097.856,17
2000	22.140.949,99	9.672.110,24	12.468.839,75
2001	44.944.879,86	15.807.472,98	29.137.406,88
<b>TOTAL</b>	<b>144.110.801,25</b>	<b>35.755.594,00</b>	<b>108.355.207,25</b>
<b>Obligaciones Presupuesto Cerrado</b>			
Ejercicio	Saldo Inic. Obligac. Pdtes.	Pagos Líquidos	Oblig. Pdtes 31.12.2002
1997 y ant.	17.081.317,47	372.040,32	16.709.277,15
1998	9.063.416,16	1.471.117,33	7.592.298,83
1999	23.750.794,37	4.881.201,33	18.869.593,04
2000	23.849.234,23	3.891.491,19	19.957.743,04
2001	72.439.565,06	49.106.473,84	23.333.091,22
<b>Total</b>	<b>146.184.327,29</b>	<b>59.722.324,01</b>	<b>86.462.003,28</b>

Cuadro nº9

**AYUNTAMIENTO DE MÁLAGA  
OPERACIONES NO PRESUPUESTARIAS  
EJERCICIO 2002**

€

	Saldo Inicial	Pagos	Ingresos	Saldo 31-12-2002
	Saldo Inicial	Pagos	Ingresos	Saldo 31-12-2002
Total Deudores	3.922.494,85	1.096.320,85	1.023.774,64	3.995.041,06
Total Acreedores	36.073.041,99	41.834.732,90	24.335.989,45	18.574.298,54
Total Partidas ptes aplicación Ingresos	5.166.658,51	94.972.321,04	95.791.789,99	5.986.127,46
Total Partidas ptes aplicación pagos	800.283,51	-	9.555,91	790.727,60
Movimientos internos	-	375.678.274,13	375.678.274,13	-
Valores	16.862.050,81	1.888.112,16	2.085.575,09	16.664.587,88

Cuadro nº10

## VI. ANEXO I

Detalle de las operaciones de endeudamiento				€	
ENTIDAD	IMPORTE FORMALIZADO	IDENTIFICACION DEUDA	SALDO 01/01/02 DEL EJERCICIO	INGRESOS AMORTIZ. DEL EJERCICIO	SALDO 31/12/02
LA CAIXA	3.163.156,06	Inversiones 98 (06/08/98)	2.767.761,56	316.315,60	2.451.445,96
LA CAIXA	6.062.715,79	Inversiones 98 (06/08/98)	5.304.876,34	606.271,57	4.698.604,77
LA CAIXA	1.272.009,06	Inversiones 99 (12/03/99)	1.221.539,55	109.806,91	1.111.732,64
B.B.V.A.	1.272.009,06	Inversiones 99 (12/03/99)	1.196.404,87	105.153,23	1.091.251,64
LA CAIXA	997.938,85	Inversiones 99 (15/04/99)	978.200,81	85.271,09	892.929,72
B.S.C.H.	6.125.467,38	Estadio Rosaleda (19/05/99)	6.125.467,38	255.227,80	5.870.239,58
B.C.L.	6.911.639,20	Const.Colegios Públicos (19/05/99)	6.911.639,20	287.984,96	6.623.654,24
UNICAJA	5.007.509,41	Const.Palacio Fernal (02/07/99)	5.007.509,41	104.323,11	4.903.186,30
I.C.O.-LA CAIXA-UNICAJA	56.973.974,43	Inversiones 00 (31/03/00)	11.269.357,22	11.269.357,22	
B.C.L.	51.947.695,58	Refinanciación Deuda (19/12/00)	51.947.695,58	937.578,88	51.010.116,70
B.C.L.	61.343.086,09	Refinanciación Deuda (19/12/00)	61.343.086,09	991.669,96	60.351.416,13
CAJA MADRID	7.272.246,46	Refinanciación Deuda (19/12/00)	7.272.246,46	7.272.246,46	
B.S.C.H.	9.616.193,67	Refinanciación Deuda (19/12/00)	9.616.193,67	9.616.193,67	
B.S.C.H.	10.952.463,33	Refinanciación Deuda (19/12/00)	10.952.463,33	10.952.463,33	
B.B.V.A.	9.015.181,57	Refinanciación Deuda (19/12/00)	9.015.181,57	9.015.181,57	
B.S.C.H.	7.272.246,46	Adq.Acciones PARCEMASA (29/12/00)	7.272.246,46	7.272.246,46	
CAIXA CATALUNYA	6.310.627,10	Inversiones 01 (24/05/01)	601.012,10	601.012,10	
DEPEA-BANK EUROPE PLC	15.025.302,61	Inversiones 01 (27/09/01)	0,00	0,00	
B.B.V.A.	6.010.121,04	Inversiones 01 (20/12/01)	1.298.787,16	1.298.787,16	
CAJA MADRID	9.023.661,28	Palacio de Ferias (18/10/01)	2.836.176,12	4.000.000,00	
CAJAMAR	3.362.600,00	Reforma C/Larios (21/03/02)	0,00	0,00	
DEXIA-SABADELL	46.371.339,07	Inversiones 02 (20/05/02)	0,00	0,00	
B.S.C.H.	11.435.308,19	8º Exp. Mod.Presup.02 (28/11/02)	0,00	0,00	
JUNTA ANDALUCIA	3.155.761,69	Construcción Viviendas (25/05/85)	2.513.510,25	284.444,10	2.229.066,15
JUNTA ANDALUCIA	942.160,54	Construcción Viviendas (17/11/87)	814.577,12	814.577,12	
JUNTA ANDALUCIA	1.862.645,66	Construcción Viviendas (17/11/87)	1.610.413,91	1.610.413,91	
JUNTA ANDALUCIA	1.643.419,26	Construcción Viviendas (17/11/87)	1.420.873,99	1.420.873,99	
CONFEDERACIÓN HIDROG.		Financiación Inversiones (01/01/82)	574.345,63	574.345,63	
T.G.S.S.	27.414.229,27	Aplazamiento (27/01/95 y 30/06/98)	8.194.268,95	3.363.005,59	4.831.263,36
A.E.A.T.	17.644.341,98	Aplazamiento (27/01/95 y 25/11/98)	2.980.018,58	1.702.867,81	1.277.150,77
DIPUTACIÓN PROVINCIAL	8.759.358,56	Aplazamiento (30/12/97 y 19/12/01)	4.691.572,99	1.202.024,21	3.489.548,78
<b>TOTAL</b>	<b>404.166.408,65</b>		<b>225.737.426,30</b>	<b>4.000.000,00</b>	<b>10.351.944,82</b>

Cuadro nº11

## VII. ANEXO II

### **CRITERIOS PARA DETERMINAR LOS DERECHOS QUE PUDIERAN CONSIDERARSE DE DIFÍCIL MATERIALIZACIÓN SEGÚN LOS ARTÍCULOS 172 DE LA LRHL Y 101 Y SIGUIENTES DEL RD 500/90.**

Una de las novedades introducidas con la reforma del sistema contable de la administración local ha consistido, entre otras, en la formulación del Remanente de Tesorería con criterios de globalidad, por cuanto incorpora la situación deudora y acreedora que mantiene la Corporación tanto de operaciones presupuestarias como de aquellas que tienen un carácter extrapresupuestario, y a la vez permite que la formulación sea lo más realista posible, permitiendo que los derechos pendientes de cobro se minoren por aquellos que a juicio de la Corporación se consideren como de difícil o imposible materialización.

Sin embargo, de la experiencia que se tiene sobre la implantación de la Instrucción de Contabilidad de 1990 en las distintas Corporaciones, son relativamente pocas las entidades que hacen uso de esta posibilidad.

La formulación del Remanente de Tesorería se ha convertido cada vez más en una variable clave en la vida económica de las Corporaciones.

En este sentido, es imprescindible que la citada magnitud se formule de la forma más ajustada a la realidad posible teniendo en cuenta la posibilidad que ofrecen los artículos 172 de la ley reguladora de las Haciendas Locales y el 101 y siguientes del Real Decreto 500/90.

Igualmente, es preciso aprobar unos criterios homogéneos a tener en cuenta para la fiscalización del Remanente de Tesorería y en concreto de los ajustes al mismo por este motivo. Por ello, se propone la adopción de los siguientes criterios a tener en cuenta para las fiscalizaciones que sobre las Corporaciones Locales se

lleven a cabo por la Cámara de Cuentas de Andalucía.

Para el estudio y formulación de estos criterios se han tenido en cuenta como antecedentes la existencia de criterios establecidos por otros Órganos de Control Externo que figuran como anexo al presente documento.

Para la determinación de la cuantía de los derechos que se consideren de difícil o imposible recaudación, el Real Decreto 500/1990 establece como métodos para su cuantificación:

- \* De forma individualizada.
- \* Mediante la fijación de un porcentaje a tanto alzado.

Además se deberán tener en cuenta:

- \* La antigüedad de las deudas.
- \* Los porcentajes de recaudación tanto en período voluntario como en vía ejecutiva.
- \* El importe de las mismas.
- \* La naturaleza de los recursos de que se trate.
- \* Demás criterios de valoración que de forma ponderada se establezcan por la Entidad Local.

Por último, aclara que la consideración de un derecho como de difícil o imposible recaudación no implicará su anulación ni producirá su baja en cuentas.

Atendiendo a cada uno de estos criterios, se propone como marco de referencia para la cuantificación de la provisión, lo siguiente:

#### **1. Criterio de Antigüedad**

En un primer análisis, atendiendo exclusivamente a la antigüedad de los derechos, se proponen los siguientes porcentajes para la dotación en función de los ejercicios de procedencia:

<b>Criterio propuesto Cámara de Cuentas de Andalucía</b>	
<b>Ejercicio Cte.</b>	0%
<b>Ejerc. (-1)</b>	0%
<b>Ejerc. (-2)</b>	25%
<b>Ejerc. (-3)</b>	50%
<b>Ejerc. (-4)</b>	60%
<b>Ejerc. (-5)</b>	90%

**Cuadro nº 12**

Estos porcentajes constituyen el punto de partida para la determinación de los que se aplica-

rán definitivamente corregidos y matizados en función de los demás criterios que se exponen a continuación.

## **2. Criterio sobre los porcentajes de recaudación**

De acuerdo con los antecedentes que sobre el comportamiento de la recaudación en el conjunto de Ayuntamientos de la Comunidad Autónoma, se ha estimado que los porcentajes anteriormente determinados bajo el criterio de antigüedad es preciso corregirlos en función de la recaudación de la Corporación de que se trate y así se propone:

	% CCA	%Recaudación Pptos cerrados	%CCA Corregido
Ejercicio Cte.	0	-	0
Ejerc. (-1)	0	-	0
Ejerc. (-2)	25	>70	0
		>40 <70	20
		>25 <40	25
		>10 <25	40
Ejerc. (-3)	50	<10	50
		>50	0
		>40 <50	40
		>25 <40	50
Ejerc. (-4)	60	>10 <25	60
		>40	50
		>25 <40	60
		>10 <25	70
Ejerc. (-5)	90	<10	80
		>25	70
		>10 <25	90
		<10	100

Cuadro nº 13

### 3. Criterio sobre el importe de los deudores

Este criterio es preciso abordarlo desde un doble punto de vista:

\* De una parte, determinando un importe a partir del cual se analizará individualmente el expediente del deudor correspondiente concluyendo acerca de su cobrabilidad. En este punto, se tendrá especialmente en cuenta aquellos deudores que sean personas jurídicas y que se encuentren en alguna de las situaciones concursales que se recogen en la normativa mercantil, en cuyo caso los porcentajes de dotación se elevarán al 100%.

\* De otra parte, los diferentes conceptos tributarios se agruparán por tramos de importes a los cuales se les aplicará una corrección a los porcentajes que se aplicaban de acuerdo con el criterio anterior, de la siguiente manera:

Agrupación de los importes en tres tramos (A, B y C)

Entre A y B    %corregido X 0,8  
Entre B y C    %corregido X 1  
Menor C        %corregido X 1,2

Con esta ponderación se pretende "penalizar" aquellos conceptos tributarios cuyo importe global esté por debajo de los importes fijados, considerando que para los pequeños importes será más costosa la materialización en efectivo.

La fijación de los límites anteriores se determinará teniendo en cuenta las circunstancias particulares de la Corporación.

Por último, habrá de tener en cuenta la situación procesal en que pudieran encontrarse determinados deudores, puesto que si existen liquidaciones que estén recurridas o sometidas a un procedimiento jurisdiccional abierto deberán tenerse en cuenta para el cálculo de la posible provisión, disminuyendo los importes de base, por requerir un tratamiento individualizado.

#### 4. Criterio sobre la naturaleza del recurso

En este punto se tendrán en cuenta los siguientes recursos:

\* Capítulos I, II y III de Ingresos. A estos se le aplicarán los criterios enumerados anteriormente. Únicamente habrá de tener en cuenta, si existen deudores a los que, por circunstancias concretas, no sea posible iniciar la vía ejecutiva, por tratarse de Organismos Oficiales; aquellos cuyo procedimiento se encuentre suspendido por Resolución judicial, etc. En este último caso, habrá de eliminarlos de la base de cálculo de la provisión.

\* Multas y Sanciones. Aún cuando están incluidos en los capítulos anteriores es preciso tenerlos en cuenta, sobre todo en aquellos municipios con elevada población en los que estos conceptos pudieran ser significativos. En estos recursos, además de comprobar el criterio de reconocimiento que mantiene la Corporación, es preciso corregir los porcentajes de dotación a proponer de la siguiente manera:

Entre A y B % corregido X 1,2  
Entre B y C % corregido X 1,4  
Menor C % corregido X 1,6

\* Transferencias Corrientes y de Capital y Subvenciones

En estos casos, habrá que analizar la procedencia de las mismas, y efectuar una revisión de los tipos de transferencias y subvenciones que se encuentren pendientes de recibir, comprobando si la Corporación tiene en su poder documentación suficiente que garantice el cobro de las mismas en un período de tiempo razonable. En un principio, no se propondrían ajustes por estos motivos, salvo que se llegara a la conclusión de que la Corporación no hará efectivo el cobro de la misma.

#### 5. Criterio mantenido por la Corporación

Es preciso analizar los criterios mantenidos por la Corporación si es que los tiene establecidos. En caso de que los tenga se compararán con el importe resultante de nuestro análisis y se aceptará si es superior a nuestros cálculos; en caso contrario se mantendrá la propuesta de la Cámara de Cuentas.



## Resumen de Criterios propuestos

	%CCA Criterio 1º Antigüedad	%Recaudación Pptos cerrados Criterio 2º	%CCA Corregido (a)	Importe de Recursos Tramos A/B/C	Criterio 3º	Criterio 4º Naturaliza Recurso Multas y Sanciones Tramos A/B/C
Ejerc. Cte. 2002	0	-	0	0	0	0
Ejerc. (-1) 2001	0	-	0	0	0	0
Ejerc. (-2) 2000	25	>70 >40 <70 >25 <40 >10 <25 <10	0 20 25 40 50	Entre A y B Entre B y C Menor C	(a) X 0,8 (a) X 1 (a) X 1,2	Entre A y B (a) X 1,2 Entre B y C (a) X 1,4 Menor C (a) X 1,6
Ejerc. (-3) 1999	50	>50 >40 <50 >25 <40 >10 <25 <10	0 40 50 60 70	Entre A y B Entre B y C Menor C	(a) X 0,8 (a) X 1 (a) X 1,2	Entre A y B (a) X 1,2 Entre B y C (a) X 1,4 Menor C (a) X 1,6
Ejerc. (-4) 1998	60	>40 >25 <40 >10 <25 <10	50 60 70 80	Entre A y B Entre B y C Menor C	(a) X 0,8 (a) X 1 (a) X 1,2	Entre A y B (a) X 1,2 Entre B y C (a) X 1,4 Menor C (a) X 1,6
Ejerc. (-5) 1997 y ant.	90	>25 >10 <25 <10	70 90 100	Entre A y B Entre B y C Menor C	(a) X 0,8 (a) X 1 (a) X 1,2	Entre A y B (a) X 1,2 Entre B y C (a) X 1,4 Menor C (a) X 1,6

Cuadro nº 14

## VIII. ALEGACIONES

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 9)

En la Base número 19, se permite el reconocimiento de obligaciones a favor de organismos autónomos y empresas municipales cuando, al finalizar el ejercicio, se encuentren financiadas con recursos generales. Esta disposición es contraria a los artículos 58 y 59 del Real Decreto 500/1990 que exigen que se acredite documentalmente la realización de las prestaciones ante el Ayuntamiento.

### ALEGACIÓN Nº 1

Respecto de lo informado en el Apartado 9 (pág. 3) relativo a la Base número 19, de las de ejecución del Presupuesto indicar que la finalidad que se pretendía no era otra que la de garantizar de forma más efectiva la financiación de transferencias de capital del Ayuntamiento a sus organismos autónomos y empresas municipales cuando se financiaban con recursos propios del presupuesto del ejercicio.

No obstante, tras las observaciones realizadas por la Intervención General de este Ayuntamiento, en el informe elaborado en relación con el Presupuesto General se dio nueva redacción a la Base 19 en el ejercicio 2003 y siguientes, entendiéndose en consecuencia corregida la observación y cumplida la recomendación realizada por ese Organismo.

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 10)

En la Base número 23, se regulan aspectos relativos a la concertación de operaciones de préstamos y créditos. Entre los asuntos que se desarrollan se establece que para el cálculo del porcentaje del capital vivo sobre los ingresos corrientes no se tendrán en cuenta las operaciones con garantía real.

Este criterio proviene de efectuar una extrapolación del contenido del artículo 54.1 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que permite excluir las operaciones con garantía hipotecaria para el cálculo de la anualidad teórica.

Esta interpretación tiene un efecto sobre el cálculo de los límites del endeudamiento que se detalla en el apartado III.2 de este Informe.

### ALEGACIÓN Nº 2

Sobre lo informado en el Apartado 10 (pág. 3) relativo a la Base número 23, de las de ejecución del presupuesto de 2002 manifestar que la inclusión del criterio de excluir las operaciones con garantía real no obedece a una interpretación gratuita por parte de la Corporación de la legislación al respecto. Para su inclusión en las Bases de ejecución se contrastó la opinión de otras administraciones públicas y se llegó al convencimiento de la viabilidad jurídica de su inclusión en las Bases de ejecución presupuestaria.

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 11)

#### Liquidación del Presupuesto

11. La Liquidación del Presupuesto del Ayuntamiento fue aprobada por la Comisión de Gobierno en su sesión del día 28 de marzo de 2003, con posterioridad a la fecha legalmente establecida en el artículo 172.3 de la Ley 39/1988 de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales. Las principales magnitudes que se desprenden de la misma son un volumen de derechos liquidados de 353,6 millones de euros, obligaciones reconocidas por importe 353,9 millones de euros, un Resultado Presupuestario ajustado de 23,4 millones de euros y un Remanente de Tesorería para gastos generales de 24,9 millones de euros.

La Cuenta General de la Corporación fue aprobada por el Pleno en su sesión de fecha 26 de septiembre de 2003 dentro del plazo legalmente establecido.

En el apartado V de este Informe se incluye un resumen de los estados contables del ejercicio 2002.

---

### ALEGACIÓN Nº 3

Se formulan las siguientes manifestaciones respecto del apartado "Liquidación del Presupuesto".

**Apartado 11 (pág. 3): Aprobación de la Liquidación Presupuestaria fuera de plazo:**

Así se viene informando anualmente por la Intervención General que, además, suele indicar las causas que han motivado el retraso en la presentación del documento. En tal sentido se adoptarán medidas complementarias para conseguir que se cumplan los plazos legalmente establecidos.

---

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 11, párrafo 1º)

---

### ALEGACIÓN Nº 4

#### ALEGACIÓN ADMITIDA

---

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 12)

A lo largo del ejercicio 2002, el Ayuntamiento ha tramitado cinco expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos del ejercicio 2001 que no habían sido contabilizados por carecer de consignación presupuestaria, por un importe total de 5,8 millones de euros.

Análogamente, durante el ejercicio 2003 ha tramitado cinco expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos para aprobar gastos del ejercicio 2002 que no habían sido imputados al presupuesto por carecer de consignación presupuestaria, por importe de 8,4 millones de euros.

Llevar a cabo gastos sin disponer de la oportuna consignación presupuestaria supone una infracción tipificada en el artículo 141.1.c) del Texto Refundido de la Ley General Presupuestaria, según la redacción del Real Decreto Legislativo 1091/1988 de 23 de septiembre.

---

### ALEGACIÓN Nº 5

**Apartado 12 (pág. 4): Expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos de ejercicios anteriores por carecer de consignación presupuestaria:**

Efectivamente, se tramitaron los expedientes que se indican, pero, si se realiza un examen pormenorizado del contenido de los mismos, se podrá constatar que los gastos reconocidos responden a diferentes causas o se ven afectados de distintas circunstancias que se podrían agrupar en los siguientes apartados:

- Fecha en la que se realizan (por ejemplo a final del ejercicio) y la imposibilidad de tramitar modificaciones presupuestarias dentro del ejercicio para que exista crédito presupuestario con anterioridad a la realización de los gastos que se reconocen.
- Gastos que se refieren a la prestación de servicios públicos esenciales u obligatorios que no pueden dejar de prestarse.
- Existencia de razones de interés público, ya que de no haberse realizado, aunque fueran con o sin consignación presupuestaria, podían haber provocado perjuicios o daños al Ayuntamiento o ciudadanos.

Respecto a la existencia de reconocimientos de créditos en los distintos ejercicios presupuestarios, manifestar, además, que por los centros gestores que realizaron los gastos a reconocer se informó previamente a su aprobación de las causas y las razones de urgencia o de interés público que motivaron la realización de los mismos y las circunstancias que impidieron su normal tramitación dentro del ejercicio presupuestario.

En todo caso, el Pleno del Ayuntamiento convalidó a través de los expedientes tramitados los gastos realizados, con el fin de que no se produjera un enriquecimiento injusto a costa de los que contrataron de buena fe con el Ayuntamiento.

Por lo expuesto, se considera que la conclusión presentada así como sus connotaciones legales es excesiva y generalista, estimándose que un análisis más detallado de las diferentes partidas incluidas en los expedientes de reconocimientos extrajudiciales de créditos y las causas y circunstancias que dieron lugar a la realización de dichos gastos, se hubiera llegado a concluir que no todos los gastos que se realizaron lo fueron sin consignación presupuestaria.

Así mismo, en consonancia con lo informado por esa Cámara de Cuentas desde hace varios ejercicios, se vienen adoptando medidas de orden presupuestario y de gestión administrativa con la finalidad de eliminar o reducir al máximo posible el número de expedientes de reconocimiento extrajudicial de créditos, así como su importe en aquellas casos que fueran factibles.

#### **CUESTIÓN OBSERVADA (p. 15)**

---

En la cuenta 30002 de Ingresos pendientes de aplicación se encuentra registrado, de forma incorrecta, un importe de 0,1 millones de euros procedente de una operación de préstamo formalizada en el año 2001, que debería figurar formando parte de la cuenta de préstamos a largo plazo del Balance.

#### **ALEGACIÓN Nº 6**

---

Sobre el contenido del Apartado III.2 Endeudamiento de la Corporación se realizan las siguientes manifestaciones:

- Apartado 15 (pág. 4).- Se han dado instrucciones a los servicios económicos de la Corporación, que han procedido a su subsanación.

#### **CUESTIÓN OBSERVADA (p. 16)**

---

Al 31 de diciembre de 2002 figura como saldo pendiente de reembolso 0,6 millones de euros de un préstamo concedido por la Confederación Hidrográfica del Sur de España con anterioridad al año 1992, que ha sido compensado por este organismo mediante retenciones en la Participación Municipal en el Fondo Nacional de Cooperación con las Haciendas Territoriales. Actualmente no existe deuda por este concepto con dicho organismo por lo que es preciso llevar a cabo la regularización del saldo. La Intervención General del Ayuntamiento ha emitido informe, en marzo de 2004, sobre los asientos de regularización a practicar.

#### **ALEGACIÓN Nº 7**

---

Apartado 16 (pág. 4).- Se efectuaron en el ejercicio 2004, conforme a las indicaciones dadas por la Intervención General de este Ayuntamiento, las operaciones contables necesarias y las modificaciones presupuestarias oportunas, estimándose, subsanada dicha observación.

#### **CUESTIÓN OBSERVADA (p. 17)**

---

En el saldo del Balance, al 31 de diciembre de 2002, figura como deuda de la entidad un importe de 12 millones de euros que han sido reconocidos indebidamente por la Corporación al cierre del ejercicio 2002.

En concreto, se han contabilizado como derechos liquidados del capítulo IX de ingresos esa cantidad sin que se hayan producido disposiciones en las entidades financieras, contravieniendo lo preceptuado en la regla 237 de la Instrucción de Contabilidad y en las Bases de Ejecución del Presupuesto del Ayuntamiento.

Ese reconocimiento se llevó a cabo en virtud de Decreto del Teniente de Alcalde-Delegado de Economía y Hacienda de fecha 28 de diciembre de 2002, al que la Intervención General formuló reparo que fue levantado posteriormente mediante Decreto del Alcalde-Presidente de

fecha 19 de marzo de 2003, al amparo de lo dispuesto en el artículo 198 de la Ley 39/1988, reguladora de las haciendas locales.

Estos derechos, que provienen de operaciones que fueron concertadas en el año 2001, han sido destinados al reconocimiento de obligaciones a favor de entidades dependientes de la Corporación sin que se hayan acreditado documentalmente la realización de prestaciones conforme exige el artículo 59 del Real Decreto 500/1990.

---

#### **ALEGACIÓN Nº 8**

**En relación a lo informado en el apartado 17 (págs. 4 y 5), relativo a contabilización de 12 millones de euros en el capítulo IX sin que se hubieran realizado disposiciones en las entidades financieras, contabilización que se efectuó por Decreto del Teniente de Alcalde Delegado de Economía y Hacienda, que fue objeto de nota de reparo por la Intervención General y que fue finalmente resuelta por Decreto de la Alcaldía Presidencia, se adjunta copia del mencionado Decreto en el que se transcribe la propuesta de dicho Teniente de Alcalde, que razonaba y fundamentaba de forma pormenorizada las ventajas de orden administrativo, contable y financiero de tal operatoria contable. Dicha propuesta se elaboró tras consultar con la Intervención General del Estado y con la subdirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales, opinión que fue determinante para la Alcaldía-Presidencia en la decisión finalmente adoptada.**

#### **ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE**

---

#### **CUESTIÓN OBSERVADA (p. 19)**

El Ayuntamiento ha formalizado durante el ejercicio 2002 tres operaciones de préstamos a largo plazo por importe total de 61 millones de euros, de las que no ha llegado a efectuar disposiciones ni a reconocer derechos durante el

ejercicio. En su tramitación llevó a cabo los cálculos necesarios para la formulación de la anualidad teórica, el ahorro neto y el importe de deuda viva, según lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En concreto, los importes relativos a la última operación tramitada, en julio de 2002, arrojan, según el Ayuntamiento, una anualidad teórica de amortización de 24,8 millones de euros y un ahorro neto de 19,3 millones de euros positivos que representa un 6,29 por ciento respecto a los ingresos corrientes de la liquidación del ejercicio 2001.

El capital vivo de las operaciones vigentes, incluyendo el importe de la nueva operación, ascendía a 398 millones de euros que representa un 101,79 por ciento de los ingresos corrientes consolidados del año 2001, sin tener en cuenta las operaciones con garantía hipotecaria. Si se incluyeran las operaciones con garantía hipotecaria el capital vivo vigente a esa fecha ascendería a 458 millones de euros que representa un 117 por ciento sobre el total de ingresos corrientes consolidados del año 2001.

Por lo que, teniendo en cuenta las operaciones con garantía hipotecaria era necesaria y preceptiva la autorización de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma. Sin embargo, el Ayuntamiento tramitó y formalizó la operación sin solicitar la citada autorización.

---

#### **ALEGACIÓN Nº 9**

De lo expuesto en el apartado 19 (pág. 5) relativo a "Operaciones formalizadas durante el ejercicio" en el que se informa de que el Ayuntamiento debió pedir autorización al a Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma por ser su índice del 117%, calculado éste con inclusión de las operaciones con garantía hipotecaria, este Ayuntamiento se remite a las consideraciones realizadas anteriormente sobre el criterio mantenido para el cálculo del referido índice de endeudamiento y por tanto no consideró ni considera actualmente que sea necesario solicitar la re-

ferida autorización a la Comunidad Autónoma por ser este inferior al 110% sobre el total de los ingresos del ejercicio de 2001. Al día de la fecha los índices se sitúan en el 91,22% y en el 100,89% si se calculara dicho índice con inclusión de las operaciones con garantía hipotecaria.

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 22)

Para la revisión del Endeudamiento de la Corporación se han analizado las cuentas anuales de todas las entidades dependientes para comprobar la existencia de endeudamiento y conciliar las transferencias realizadas por el Ayuntamiento y el reflejo en las cuentas de las entidades.

En el seguimiento efectuado no se han detectado operaciones de endeudamiento que no sean tenidas en cuenta por la Corporación. No obstante, sí se han puesto de manifiesto diferencias a la hora de efectuar la conciliación de las transferencias emitidas por el Ayuntamiento y la contabilización por parte de las entidades dependientes.

Estas diferencias tienen su origen en el registro de las operaciones con criterios contables distintos entre el Ayuntamiento y las entidades dependientes. El efecto conjunto de estas diferencias asciende a 9,8 millones de euros y los servicios económicos de la Corporación no han podido efectuar una conciliación de estas cantidades.

### ALEGACIÓN Nº 10

Finalmente se pone de manifiesto, en los dos últimos párrafos del apartado 22, la existencia de diferencias en las conciliaciones de las transferencias emitidas por el Ayuntamiento y la contabilización por parte de las entidades dependientes, exponiéndose, así mismo, la existencia de criterios contables distintos entre el Ayuntamiento y las entidades dependientes.

En todo caso, respecto de lo informado provisionalmente, indicar que no es posible

a este Ayuntamiento pronunciarse en sentido alguno si no se dispone previamente de ampliación sobre ello, por lo que se solicita información complementaria para constatarla con los datos obrantes en los servicios económicos municipales.

### CUESTIÓN OBSERVADA (apdo. III.3 Tesorería)

23. Las existencias finales de Tesorería de la Corporación ascienden a 102 millones de euros. Este saldo se encuentra materializado en quince cuentas corrientes operativas por un importe total de 101,6 millones de euros y un saldo en Caja de 0,4 millones de euros.

Se ha solicitado a las entidades financieras confirmación de los saldos y operaciones realizadas durante el ejercicio.

Del seguimiento efectuado a las contestaciones recibidas se han puesto de manifiesto las siguientes incidencias.

24. En las entidades financieras figuran numerosas cuentas corrientes a nombre del Ayuntamiento que no han tenido movimientos durante el ejercicio y que, a pesar de la insistencia de éste, no han sido canceladas en las entidades financieras. También se ha detectado la existencia de, al menos, veintitrés cuentas corrientes a nombre de la Corporación con un saldo final en su conjunto de 11 millones de euros, que no forman parte de las existencias finales que se presentan. La naturaleza de estas cuentas es diversa y se trata de cuentas restringidas de recaudación, de embargos, de recaudación de tasas específicas, etc. que deberían formar parte del saldo final de la Tesorería al cierre del ejercicio, con el consiguiente efecto en el Balance de Situación, Remanente de Tesorería y Estado de Tesorería.

25. Adicionalmente al análisis de la Tesorería, se han revisado los procedimientos del Ayuntamiento en la gestión de los libramientos a justificar y los anticipos de caja fija.

En las Bases de Ejecución del Presupuesto se regulan estos procedimientos especiales de gastos en los puntos 21 y 22 respectivamente, donde se fijan los plazos de justificación, límites y naturaleza de los gastos a tramitar mediante estos procedimientos.

---

#### ALEGACIÓN Nº 11

Sobre el contenido del apartado III.3 "Tesorería de la Corporación" se informa a esa Cámara de Cuentas lo siguiente:

Efectuada comprobación de los importes que menciona de existencias en Tesorería y Saldos no incluidos en el Arqueo a 30.12.2002, se informa que coinciden con los correspondientes al Acta de Arqueo y Conciliación, así como con los saldos de las Cuentas Restringidas de Recaudación en las distintas Entidades Financieras.

La no inclusión en el Arqueo de las Cuentas de Recaudación es una operatoria que se mantiene en esta Entidad ya que el procedimiento que se sigue es: Traspaso de fondos a Cuentas Operativas dos veces al mes y aplicación a Presupuesto mensualmente a través de las correspondientes facturas de ingreso.

Que es intención de esta Corporación modificar este procedimiento y utilizar las correspondientes cuentas de Ingresos Pendientes de Aplicación para los cobros que se produzcan en las cuentas restringidas a partir de la entrada en vigor de la Nueva Instrucción de Contabilidad para la Administración Local el próximo 01/01/2006. A partir de este cercano horizonte temporal se incluirá el saldo de las cuentas restringidas de Recaudación en las Existencias de Tesorería diariamente.

#### ALEGACIÓN ADMITIDA PARCIALMENTE

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 26)

Durante el ejercicio 2002 se han emitido libramientos con carácter de a justificar por importe

global de 2,5 millones de euros. De la revisión efectuada en la tramitación y justificación de estos libramientos no se han detectado incidencias significativas. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha podido facilitar el importe exacto de los libramientos que se encuentran pendientes de justificación al 31 de diciembre de 2002.

---

#### ALEGACIÓN Nº 12

De lo informado sobre los libramientos emitidos con carácter de a justificar, Apartado 26 (pág. 7) manifestar lo siguiente:

En cuanto a la observación efectuada por esa Cámara de que: *"no se han detectado incidencias significativas. Sin embargo, el Ayuntamiento no ha podido facilitar el importe exacto de los libramientos que se encuentran pendientes de justificación al 31 de Diciembre de 2002"*, ha de hacerse constar que dicho dato no se ha obtenido de funcionario alguno de la Intervención General, no constando en dicha Dependencia que tal dato fuera efectivamente solicitado. No obstante, ha de informarse, en función de los datos de que se dispone, que no consta que haya pendiente de justificar, en ningún libramiento de dicho ejercicio presupuestario.

---

#### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 27)

Durante el ejercicio se han constituido anticipos de caja fija por importe total de 1,1 millones de euros, de los cuáles se han cancelado en el ejercicio 0,3 millones de euros y el resto, queda pendiente de cancelación al 31 de diciembre de 2002.

Se ha detectado que en algunos de los anticipos constituidos se han rebasado, en importes poco significativos, los límites establecidos en las Bases de Ejecución del Presupuesto y también, en algunos casos, las justificaciones han sido imputadas a conceptos presupuestarios inco-

rectos de acuerdo con la documentación justificativa.

---

### ALEGACIÓN Nº 13

Sobre lo informado en el Apartado 27 (pág. 7) de los anticipos de caja fija.

En cuanto a la afirmación de esa Cámara de que... *“se han rebasado en importes poco significativos, los límites establecidos en las Bases de Ejecución del Presupuestos y también, en algunos casos, las justificaciones han sido imputadas a conceptos presupuestarios incorrectos de acuerdo con la documentación justificativa”*.

Se manifiesta que los límites a los que alude ese órgano fiscalizador vienen dados por la Base 22 de las de Ejecución del Presupuesto, y son respetados en todo momento por la Intervención General Municipal en el momento de dar conformidad a las solicitudes de constitución o reposición de Fondos tramitadas por las Áreas/Distritos Municipales.

Se desconoce que Áreas/Distritos Municipales, según criterio de esa Cámara, han podido sobrepasar, aunque sea *“en importes poco significativos”*, los referidos límites presupuestarios, por lo que no se puede informar al respecto.

Asimismo, y en cuanto a la observación de esa Cámara sin mayor concreción de... *“que las justificaciones han sido imputadas a conceptos presupuestarios incorrectos de acuerdo con la documentación justificativa”*.

---

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 27)

Durante el ejercicio se han constituido anticipos de caja fija por importe total de 1,1 millones de euros, de los cuáles se han cancelado en el ejercicio 0,3 millones de euros y el resto, queda pendiente de cancelación al 31 de diciembre de 2002.

Se ha detectado que en algunos de los anticipos constituidos se han rebasado, en importes poco significativos, los límites establecidos en las Bases de Ejecución del Presupuesto y también, en algunos casos, las justificaciones han sido imputadas a conceptos presupuestarios incorrectos de acuerdo con la documentación justificativa.

---

### ALEGACIÓN Nº 14

Ha de señalarse que, en todo momento, la Intervención General ha estimado correctas las imputaciones presupuestarias realizadas, dentro de la diversidad de criterios interpretativos que la normativa reguladora de tal materia permite, dada su ambigüedad. (Orden Ministerial de 20 de septiembre de 1989, por la que se establece la estructura de los presupuestos de la entidades locales).

---

### CUESTIÓN OBSERVADA (p. 28)

El importe de los derechos pendientes de cobro al 31 de diciembre de 2001 de la agrupación de presupuestos cerrados asciende a 108 millones de euros.

La Corporación al calcular el Remanente de Tesorería cuantifica como dudoso cobro un importe que asciende a 38,4 millones de euros. Este importe es registrado en la contabilidad financiera y figura en el Balance minorando el saldo de los deudores pendientes de cobro.

Para cuantificar estos derechos la Corporación utiliza un sistema que denomina *“método de esperanza de cobro de los ingresos tributarios desde su puesta al cobro”*. Según éste, para los derechos de cada ejercicio se determina un porcentaje de esperanza de cobro en función de determinadas variables como son el porcentaje de recaudación, la extinción de los derechos por causa distinta al ingreso, las deudas avaladas, fraccionadas y aplazadas, así como las deudas de las Administraciones Públicas.

Este método viene siendo utilizado por los servicios económicos del Ayuntamiento desde el



año 1995. Sin embargo, no viene recogido en las Bases de Ejecución de los presupuestos.

---

#### **ALEGACIÓN Nº 15**

Sobre el contenido del Apartado III.4 "Incidencia de los derechos pendientes de cobro en el Remanente de Tesorería" se realizan las siguientes manifestaciones:

Respecto de que el método que se utiliza no viene recogido en las Bases de ejecución del Presupuesto, indicar que a partir del ejercicio de 2005 se recogen en la Base 39 atendiendo lo informado por la Intervención General de este Ayuntamiento sobre los presupuestos anuales.

---

#### **CUESTIÓN OBSERVADA (p. 29)**

En la fiscalización efectuada se ha estimado la dotación de deudores de dudoso cobro, a partir de los criterios aprobados por el Pleno de la Cámara de Cuentas en Julio de 1997 que figuran en el Anexo I de este Informe.

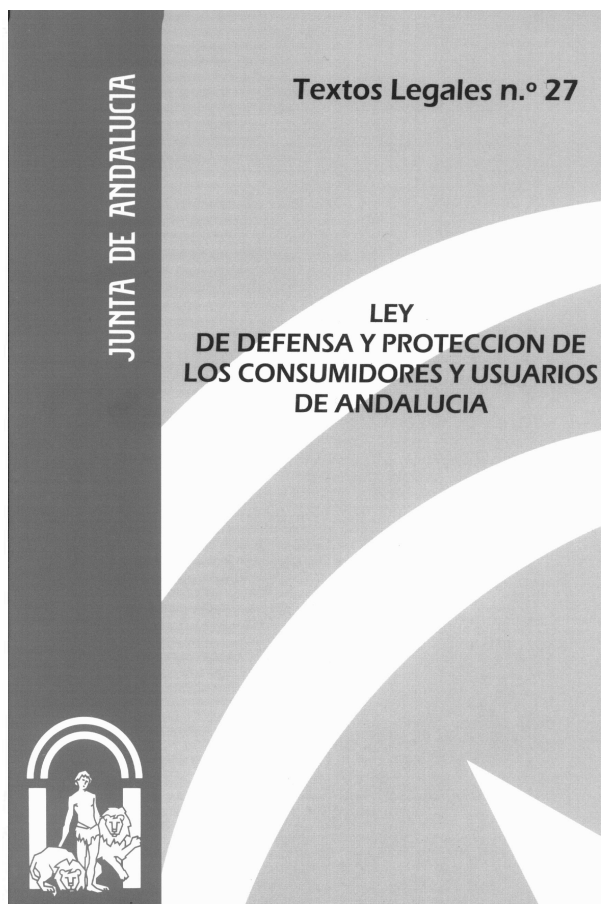
De acuerdo con dichos criterios, la estimación de los deudores de dudoso cobro ascendería a 43 millones de euros.

---

#### **ALEGACIÓN Nº 16**

Sobre la discrepancia existente entre el importe de dudoso cobro, según se aplique el criterio utilizado por la Cámara de Cuentas o el utilizado por el Ayuntamiento, desde el año 1995, manifestar que el art. 103.3 del RD 500/1990, de 20 de abril, atribuye a las entidades locales la facultad de fijar, de forma ponderada, los criterios para determinar el importe de los derechos de difícil o imposible recaudación. En tal sentido, este Ayuntamiento viene asumiendo el criterio que a partir del año 1995 utilizó la Intervención General Municipal de este Ayuntamiento para la confección de las distintas liquidaciones presupuestarias y no encuentra motivos para su variación.

Finalmente, y sobre el apartado IV. Conclusiones y recomendaciones, manifestar que no se realizan observaciones al mismo por estimar que, a lo largo del presente escrito de manifestaciones, se ha dado explicación suficiente y motivada sobre cada una de las conclusiones y recomendaciones expuestas.

**PUBLICACIONES****Textos Legales nº 27****Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía**

**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

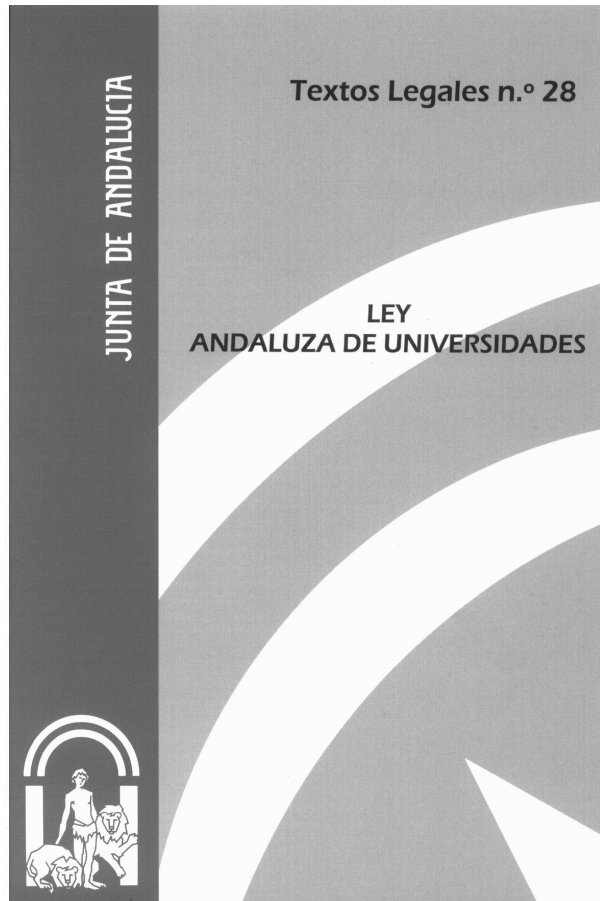
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,43 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 28

**Título: Ley Andaluza de Universidades**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA

Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA

También está a la venta en librerías colaboradoras

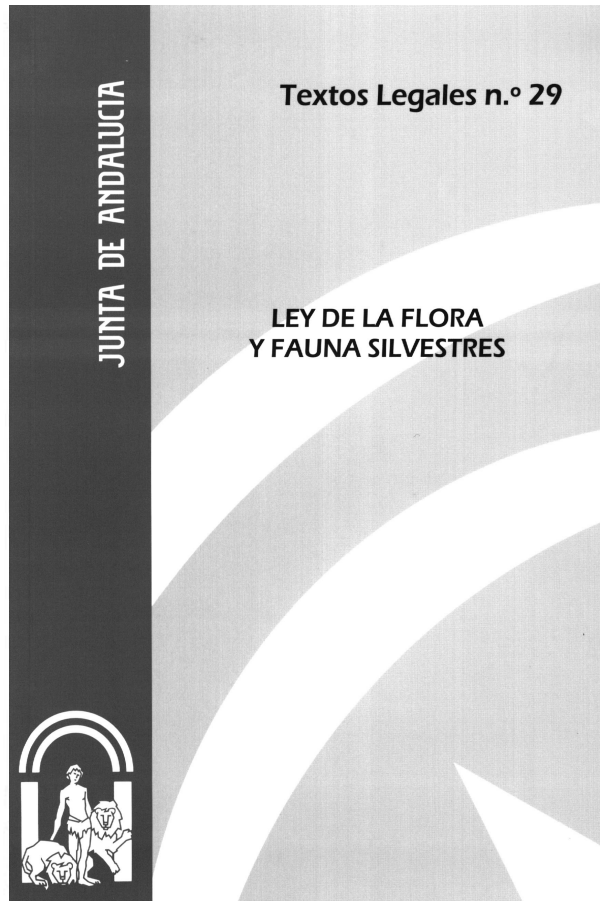
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,73 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 29

**Título: Ley de la Flora y Fauna Silvestres**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

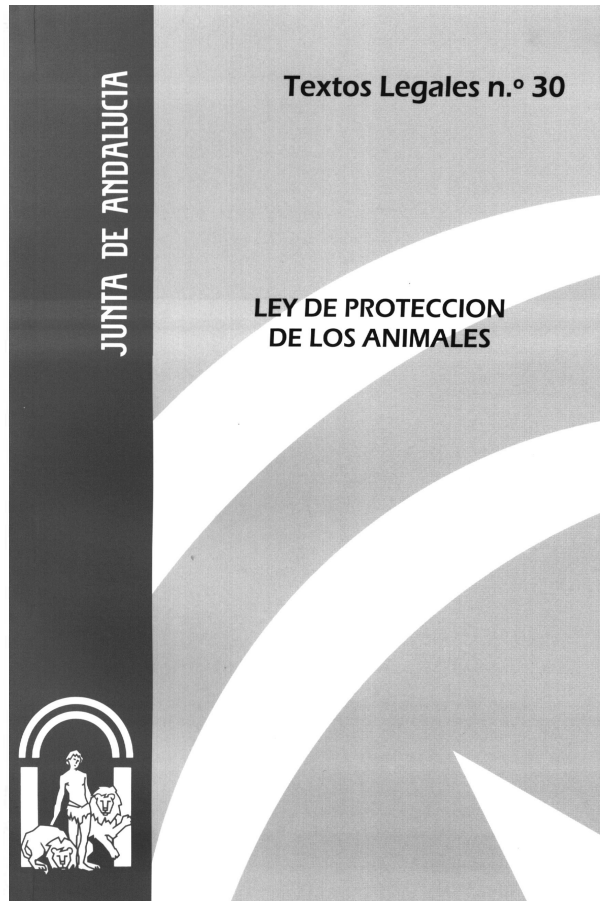
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 4,34 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 30

#### Título: Ley de Protección de los Animales



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

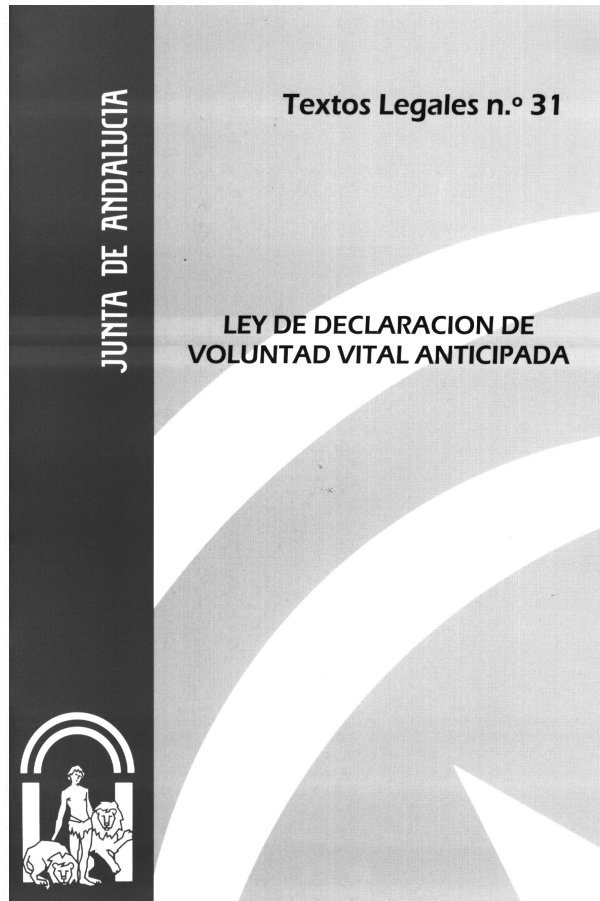
**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 2,23 € (IVA incluido)

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 31

#### Título: Ley de Declaración de Voluntad Vital Anticipada



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 1,46 € (IVA incluido)

**NORMAS PARA LA SUSCRIPCION AL  
BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA  
PARA EL AÑO 2005**

**1. SUSCRIPCIONES**

- 1.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** están sujetas al pago previo de las correspondientes tasas (art. 25.a de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 1.2. Las solicitudes de suscripción deberán dirigirse al **Servicio de Publicaciones y BOJA**. Apartado Oficial Sucursal núm. 11, Bellavista. 41014 - Sevilla.

**2. PLAZOS DE SUSCRIPCION**

- 2.1. Las suscripciones al **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA** serán por **período de un año indivisible** (art. 28 de la Ley 4/1988, de 5 de julio, de Tasas y Precios Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
- 2.2. La solicitud de las suscripciones se efectuará **dentro del mes anterior** al inicio del período de suscripción (art. 16, punto 3, del Reglamento del BOJA, Decreto 205/1983, de 5 de octubre).

**3. TARIFAS**

- 3.1. El precio de la suscripción para el año 2005 es de 154,61 €.

**4. FORMA DE PAGO**

- 4.1. El pago de la suscripción se realizará de conformidad con la liquidación que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA al aceptar la solicitud. En dicha liquidación se detallará la forma de pago.
- 4.2. No se aceptarán pagos ni ingresos de ningún tipo que se realicen de forma distinta a la indicada en la liquidación que se practique.

**5. ENVIO DE EJEMPLARES**

- 5.1. El envío, por parte del **Servicio de Publicaciones y BOJA**, de los ejemplares del **BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA**, comenzará a hacerse una vez tenga entrada en dicho Servicio el ejemplar para la Administración del Mod. 046 mecanizado por el Banco o Caja de Ahorros.
- 5.2. En el caso de que el ejemplar para la Administración del Mod. 046 correspondiente al período de suscripción solicitado tenga entrada en este Servicio una vez comenzado el mismo, el envío de los Boletines **será a partir de dicha fecha de entrada**.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63