

ANUNCIO de 14 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 20 de diciembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del SUNP-CP-2 «Cuesta Blanca», de Sanlúcar de Barrameda, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Plan de Sectorización del SUNP-CP-2 «Cuesta Blanca», de Sanlúcar de Barrameda y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace publico que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 20 de diciembre de 2007, ha acordado lo siguiente:

TEXTO RESOLUCIÓN

Visto el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del SUNP-CP-2 «Cuesta Blanca», de Sanlúcar de Barrameda, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de marzo de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 17 de septiembre de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad,

A C U E R D A

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización del SUNP-CP-2 «Cuesta Blanca», de Sanlúcar de Barrameda, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de marzo de 2007, si bien, y de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con carácter previo al diligenciado del Documento de Cumplimiento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones formuladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 17 de diciembre de 2007:

- Deberá incluirse las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos, en la Propuesta de Infraestructuras y Servicios incluido en la Memoria del documento, remitiendo su cumplimiento al correspondiente Proyecto de Urbanización.

- Se deberá hacer mención expresa al cumplimiento del R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Sanlúcar de Barrameda y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, todo ello de conformidad con lo previsto en los artículos 40 y 41 de la citada Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Contra la presente Resolución que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Lo que le comunico para su conocimiento y efectos consiguientes.

NORMAS URBANÍSTICAS

P R E Á M B U L O

El presente Plan de Sectorización del Sector del Suelo Urbanizable No Programado SUNP-CP-02, Cuesta Blanca, del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Sanlúcar de Barrameda establece la ordenación urbanística pormenorizada de los suelos vacíos en la Ctra. de Chipiona, en la zona de la Dehesilla y «La Ibense», con la finalidad de procurar la implantación de un desarrollo industrial previsto en la Revisión del PGOU y conforme a la legislación urbanística vigente, formulándose conforme a los siguientes criterios:

1. El de facilitar su correcta integración territorial en la estructura general y orgánica establecida en el planeamiento general respetando tanto sus limitaciones, como concretando los objetivos establecidos por éste para el sector mediante la formulación de una propuesta de ordenación pormenorizada inspirada en aquellos.

2. El establecimiento de una ordenación viable que pueda ser desarrollada por la iniciativa privada a la que el Plan General confía su materialización contribuyendo así al progreso económico y social del municipio.

3. El establecimiento de una ordenación que minimice los efectos negativos sobre el medio ambiente.

Los objetivos que se establecen con la ordenación urbanística de este sector son:

1. Prohibición de los usos residenciales.

Con la finalidad de procurar el mejor cumplimiento de dichos objetivos se formula la presente Normativa que pretende integrarse pacíficamente con las normas urbanísticas del vigente Plan General a fin de evitar inseguridades jurídicas y favorecer su pronta asimilación por todos los llamados a aplicarlas.

TÍTULO PRELIMINAR

GENERALIDADES

Art. 1. Objeto y ámbito.

1. La presente normativa tiene por objeto el establecimiento del régimen jurídico del uso y de la edificación en el ámbito del Sector del Suelo Urbanizable No Programado SUNP-CP-02, Cuesta Blanca, conforme a las especificaciones

contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en desarrollo de las determinaciones de la Revisión del PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

La presente normativa será de aplicación en el ámbito territorial del sector SUNP-CP-02, Cuesta Blanca, delimitado por el PGOU en la hoja 10-9 del plano de Régimen de Suelo y Gestión, con las precisiones realizadas en el plano de Delimitación, Gestión y Plan de Etapas del presente Plan de Sectorización.

Art. 2. Vigencia.

El Plan de Sectorización tendrá vigencia indefinida. La alteración de su contenido podrá llevarse a efecto mediante su Revisión o la Modificación de alguno o algunos de sus elementos, en los términos y condiciones fijados por la Legislación urbanística vigente y el PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Art. 3. Documentación del Plan de Sectorización; Contenido Y Valor Relativo De Sus Elementos.

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

2. En caso de discordia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran el Plan, se tendrá en cuenta los siguientes criterios:

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

2. Plano de Calificación, que expresa los usos pormenorizados del suelo y de la edificación, así como los tipos edificatorios y sus alturas máximas. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

3. Plano de Alineaciones y Rasantes, que contiene las alineaciones exteriores. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

4. Plano de Delimitación, Gestión y Plan de Etapas, que expresa la delimitación del único polígono coincidente con la delimitación del Sector y la división de fases del proceso urbanizador. Es un plano de ordenación y sus determinaciones gráficas en la materia de su contenido prevalece sobre cualquiera de los restantes planos.

5. Planos de Infraestructuras, en los que se define el trazado y parámetros básicos de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y telefonía. Es un plano de ordenación cuyo contenido tiene carácter directivo para los futuros planes de desarrollo y los proyectos de urbanización, que podrán ajustar y dimensionar las redes dentro del espacio público.

6. Plan de Etapas, el cual fija el orden normal de desarrollo del Plan de Sectorización, tanto en el tiempo como en el espacio. Sus previsiones, en lo relativo al desarrollo del Planeamiento, vinculan a la Administración y al posible concesionario legitimado para su ejecución.

7. Estudio Económico-Financiero, con el contenido de evaluación económica que establece el Reglamento de Planeamiento para los Programas de Actuación Urbanística.

8. Las presentes Normas Urbanísticas constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación prevista, prevaleciendo sobre todos los documentos del Plan para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión, ejecución del

planeamiento, régimen jurídico del suelo y condiciones de uso y edificación del suelo y sus construcciones.

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

Art. 4. Definiciones.

En el marco del presente Plan de sectorización se adoptan las siguientes definiciones para los distintos términos y conceptos utilizados en las presentes Normas Urbanísticas:

1. Manzana: Es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

2. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial, y comprendida dentro de las alineaciones exteriores.

3. Linderos: Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Lindero frontal es el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre al que dé frente; son linderos laterales los restantes, llamándose testero al lindero opuesto al frontal. Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio público tendrán consideración de lindero frontal todos ellos, aunque se entenderá como frente de la parcela aquél en que se sitúe el acceso a la misma.

4. Superficie de la parcela: Es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

5. Solar: Es la parcela susceptible de ser edificada conforme a la ordenación prevista, y al art. 6.10 de Normativa del Plan General.

6. Alineación exterior: Es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes del Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

7. Línea de edificación: Es la intersección del plano de fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

8. Alineación interior: Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

9. Fondo edificable: Es la línea marcada en los Planos de Alineaciones y Rasantes que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

10. Plano de fachada o fachadas: Es el plano o planos verticales que por encima del terreno separan el espacio edificado del no edificado, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los cuerpos salientes, vuelos, aleros y cornisas.

11. Medianería o fachada medianera: Es el lienzo de edificación que es común con una construcción colindante, está en contacto con ella o, en edificaciones adosadas, separa una parcela de la colindante que pudiera edificarse.

12. Alineación virtual en planta superior: Es la línea que señala el planeamiento para establecer la posición de la fachada del edificio en plantas por encima de la baja.

13. Separación a linderos: Es la distancia horizontal entre el plano de fachada y el lindero correspondiente medida sobre una recta perpendicular a éste.

14. Retranqueo: Es la anchura de la banda de terreno comprendido entre la alineación exterior y la línea de edificación. El parámetro puede establecerse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

15. Área de Movimiento de la edificación: Es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado

de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

16. Rasante: Es la línea que señala el planeamiento, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomado, salvo indicación contraria, en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante se considerará como tal el perfil existente.

17. Ocupación o superficie ocupada: Es la superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre un plano horizontal.

18. Superficie ocupable: Es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse o bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

19. Coeficiente de ocupación: Es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

20. Superficie libre de parcela: Es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

21. Superficie edificada por planta: Es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

22. Superficie edificada total: Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

23. Superficie útil: Es la superficie comprendida en el interior de sus parámetros verticales, que es de directa utilización para el uso a que se destine. Es superficie útil de una planta o del edificio, la suma de las superficies útiles de los locales que lo integran. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de parámetros terminados.

24. Superficie edificable: Es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

25. Coeficiente de edificabilidad: Es la relación entre la superficie total edificable y la parcela neta, es decir con exclusión de todos los espacios públicos, en la que ha de situarse la edificación. El coeficiente de edificabilidad se indicará mediante la fracción que exprese la relación de metros cuadrados de superficie edificada total (m^2/t) por metro cuadrado de la superficie neta de parcela (m^2/s).

26. Sólido capaz: Es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante.

27. Altura del edificio: Es la dimensión vertical del sólido capaz.

28. Planta: Es toda superficie horizontal practicada y cubierta.

29. Sótano: Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

30. Entreplanta: es la planta que tiene la totalidad del forjado del suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

31. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la norma de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

32. Patio: Es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

TÍTULO PRIMERO

DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN

Art. 5. Desarrollo.

1. Con el presente Plan de Sectorización se ordena el ámbito del sector integrado en el SUNP-CP-02 y determinado en el Plano de «Delimitación, Gestión y Plan de Etapas».

2. Este Plan de Sectorización desarrolla de forma integral en el ámbito territorial correspondiente al sector delimitado, señalando su ordenación detallada.

3. La ordenación y desarrollo del sector se ajustará a las determinaciones contenidas en la memoria de ordenación.

4. En la ordenación del sector se contienen las determinaciones que se señalan en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), en vigor en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas.

5. Para completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento, y en desarrollo del Plan de Sectorización del SUNP-CP-02 podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que señala la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía y específicamente para:

A) a) Establecer, en desarrollo del Plan de Sectorización, 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 el referido instrumento de planeamiento.

B) En ningún caso con los Estudios de Detalle se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites de lo reflejado en el apartado A); incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie; ni alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Art. 6. Gestión.

1. El Plan de Sectorización se gestionará en una sola Unidad de Ejecución coincidente con todo el sector, que se llevará a efecto por el Sistema de Cooperación.

2. La Administración Urbanística será el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

3. El Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda podrá optar entre la ejecución directa o la indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución, en este segundo caso, sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.

Art. 7. Ejecución.

1. La ejecución material de las determinaciones del Plan de Sectorización para ordenar el sector de referencia se efectuará mediante los Proyectos previstos en las Normas Urbanísticas del PGOU y en la legislación urbanística vigente.

2. La urbanización del sector se realizará mediante un Proyecto de Urbanización que contemplará todas las obras necesarias para la ejecución del Plan.

3. El Proyecto de Urbanización tendrá el contenido que para los mismos especifican las Normas Urbanísticas del Plan General y cumplirá lo dispuesto en dichas Normas Urbanísticas y demás disposiciones generales y municipales de aplicación.

4. Según el informe emitido por la Compañía Sevillana Endesa, para garantizar el suministro es necesaria la realización de unas infraestructuras eléctricas mínimas, consistentes básicamente en dos nuevas subestaciones de 60/20-15 kV que atenderán cada una de las zonas de especial creci-

miento del municipio (Munive y Rematacaudales) y bucles de media tensión necesarios para el enlace de las subestaciones con los suelos previstos a desarrollar, enlazando con la infraestructura interna de cada actuación. Por lo que la ejecución de este sector estará vinculada a la previa ejecución de estas infraestructuras eléctricas mínimas necesarias para garantizar el suministro.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Art. 8. Régimen Urbanístico de la Propiedad.

Las facultades y derechos se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidos en el ordenamiento urbanístico.

TÍTULO TERCERO

NORMAS BÁSICAS DE USOS

CAPÍTULO I

Clases y tipos de usos

Art. 9. Uso global y pormenorizado.

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

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

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

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

3. Uso pormenorizado es aquel que el Plan de Sectorización del sector asigna a un área de suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

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

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

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

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

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

3. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan de Sectorización del Sector por imposibilitar la consecución de objetivos de la ordenación en su ámbito territorial. Son usos prohibidos:

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

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

C) Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

4. Uso público y uso privado.

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

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

Art. 10. Tipos de usos.

1. Los usos regulados en el presente Plan de Sectorización y en los instrumentos que lo desarrollen son los relacionados en los capítulos siguientes.

2. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en estas Normas se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

CAPÍTULO II

Uso dotacional y servicios públicos

Art. 11. Definición y usos pormenorizados.

Es uso dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Uso Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

2. Uso Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

3. Uso de Servicios de interés público y social (SIPS), que comprende, a su vez, los siguientes usos: Sanitario, Asistencial, Cultural, Administrativo Público, Mercado de Abastos y Centros de Comercio Básico, Servicios Urbanos, y el Religioso.

CAPÍTULO III

Uso industrial

Art. 12. Definición y usos pormenorizados.

Según lo establecido por la normativa del Plan General, el uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

1. Producción industrial.

2. Almacenaje y comercio mayorista.

3. Reparación y tratamiento de consumo doméstico.

4. Producción artesanal y oficios artísticos.

5. Reparación entretenimiento y mantenimiento de automóviles, motocicletas y bicicletas.

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Industria y almacenamiento, que incluye los apartados 1, 2, 3 y 4 del epígrafe anterior.

2. Bodegas, que incluye los apartados 1 y 2 del epígrafe anterior cuando su finalidad se llevar a cabo operaciones de obtención, almacenamiento, crianza, elaboración, embotellamiento y distribución de vinos, licores y productos derivados,

así como de otros productos alimentarios cuando su finalidad sea la de almacenamiento y distribución a mayoristas.

3. Talleres artesanales y pequeña industria, que incluye los apartados 3 y 4 del epígrafe anterior.

4. Talleres de mantenimiento del automóvil, que incluye las actividades comprendidas en el apartado 5 del epígrafe anterior.

Art. 13. La morfología y la tipología.

La unidad morfológica está formada por manzanas definidas por alineaciones a vial, permitiéndose la apertura de viales privados en su interior mediante la redacción de Estudios de Detalle.

A las manzanas aptas para la edificación privada, de acuerdo a lo establecido por el Plan General para el sector de referencia, se les asigna el uso Industrial I.

CAPÍTULO IV

Usos transporte e infraestructuras urbanas básicas

Art. 14. Definición y usos pormenorizados.

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

Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Vial, que es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales) como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos (privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc.), de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con las mismas y las franjas de reserva.

2. Infraestructuras Urbanas Básicas, que está integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, residuos sólidos urbanos, etc.

CAPÍTULO V

Uso espacios libres

Art. 15. Definición y usos pormenorizados.

El Uso Espacios Libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. Se caracteriza por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación, en todo caso, vinculada a la naturaleza del uso.

Comprende el uso pormenorizado de Zonas Verdes o Jardines, que son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, industrial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Otro uso pormenorizado dentro de este uso global de espacios libres es el de Áreas de Ocio.

TÍTULO CUARTO

ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Estudios de detalle

Art. 16. Condiciones generales.

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse con la finalidad de:

A) Establecer, en desarrollo del Plan de Sectorización y con las condiciones que en él se fijen, 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 anteriormente, en caso de que estén establecidas en el Plan de Sectorización del sector.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

A) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites de lo establecido en el 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.

Art. 17. Requisitos de diseño de los estudios de detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan de Sectorización del sector y las siguientes condiciones, además de las establecidas en el artículo anterior:

A) Distribuir la entera edificabilidad asignada.

B) No disminuir el porcentaje asignado a las superficies totales destinadas a espacios libres o dotaciones de equipamiento comunitario que vienen indicadas, si bien podrá aumentarse el mismo o modificarse su diseño, forma o distribución, siempre que se justifique para obtener superficies útiles públicas más compactas y de mejor aprovechamiento conjunto, según los fines colectivos a que se destinen.

C) No sobrepasar la altura máxima señalada en cada caso, ni modificar la tipología de la edificación exigida.

D) En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

2. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, se deberán tener presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

A) No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles.

B) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, salvo cuando vengan señalados y acotados en los planos, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentran y un mínimo de tres metros, pudiendo acumular su volumen en la edificación.

C) Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

D) Los cerramientos o vallados de las propiedades privadas recayentes a un espacio público liberado por un Estudio de Detalle, tendrán las características que se señalan en estas Normas Urbanísticas.

E) Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

CAPÍTULO II

Parcelaciones

Art. 18. Definición de parcelación.

1. Se entiende por parcelación toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación que se lleve a cabo.

2. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las normas particulares del presente Plan de Sectorización del SUNP-CP-02. Asimismo, deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

3. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Art. 19. Segregación y agregación de parcelas.

No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento.

Las parcelas de dimensión igual o inferior a las determinadas como mínimas en este instrumento de planeamiento serán indivisibles, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de parcelas colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

También serán indivisibles las parcelas que tengan asignadas una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda, según el planeamiento, ya consumida por las construcciones.

Las parcelas de los equipamientos serán únicas, no pudiendo ser objeto de segregación o agregación alguna.

Art. 20. Proyectos de parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida en la Normativa Urbanística del Plan General de Sanlúcar de Barrameda y en la legislación urbanística aplicable.

CAPÍTULO III

Proyectos de urbanización

Art. 21. Definición y documentación.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones de los instrumentos de planeamiento. No podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines y otras previstas por los instrumentos de planeamiento. Toda obra de urbanización requerirá la elaboración del proyecto correspondiente y su aprobación administrativa.

2. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadros de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios.

Art. 22. Desarrollo.

El presente Plan de sectorización del SUNP-CP-02 se desarrollará mediante la formulación de un único Proyecto de Urbanización, sin perjuicio de su ejecución por fases.

Art. 23. Prescripciones técnicas.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General de Sanlúcar de Barrameda y las determinaciones establecidas en la Memoria del Plan de sectorización del SUNP-CP-02 y lo recogido en las correspondientes certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto a la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos, para garantizar los servicios públicos.

Art. 24. Gastos de urbanización.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios de todo el sector en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

1. Obras de vialidad, en las que se comprenden las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

2. Obras de saneamiento, que incluyen las de construcción de colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

3. Obras para la instalación y el funcionamiento de los servicios públicos de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias y las de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios; de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público, y los de telefonía y telecomunicaciones.

4. Obras de ajardinamiento y arbolado, así como de amueblamiento urbano, de parques y jardines y vías públicas.

5. Redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto de urbanización.

6. Gestión del sistema de actuación.

7. Indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del instrumento de planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.

8. Realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

9. Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes de la unidad a las generales municipales o supramunicipales, como para el mantenimiento de la funcionalidad de éstas; todo ello cuando así proceda conforme al régimen de las distintas clases de suelo.

10. Las de urbanización de los sistemas generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan a los terrenos, cuando así se haya establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística.

11. Cualesquiera otros expresamente asumidos mediante convenio urbanístico, o establecidos en la correspondiente concesión administrativa.

TÍTULO QUINTO

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Aplicación y disposiciones generales

Art. 25. Aplicación.

Estas Ordenanzas serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector.

Art. 26. Superficie libre de parcela.

Los terrenos que quedaren libres de edificación por aplicación de la regla sobre ocupación máxima de parcela, no podrán ser objeto en superficie, de otro aprovechamiento, que el correspondiente a espacios libres al servicio de la edificación o edificaciones levantadas en la parcela o parcelas.

Art. 27. Cómputo de la superficie edificada.

Para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante ni los soportales o las plantas porticadas que sean utilizadas como espacios libres comunitarios al servicio de la colectividad, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas; los pasajes de acceso a espacios libres públicos; los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del Plan General; las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y contruidos con estructura ligera desmontable; los elementos ornamentales en cubierta; y la superficie bajo cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos y otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los castilletes de ascensores, salidas de escaleras a azotea, cuartos de telecomunicaciones y cualquier otra instalación en la azotea que precise un cuarto específico, los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares, salvo las incluidas en el aparatado anterior.

Art. 28. Altura.

1. La altura máxima es la señalada en las Normas Urbanísticas para cada zona con valor límite de la altura de la edificación.

2. Por encima de la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones señaladas en la Normativa Urbanística del PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

3. De igual forma será de aplicación los criterios establecidos en el PGOU para el establecimiento de la cota de referencia para la medición de la altura.

Art. 29. Sótanos.

La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros, ni la altura de piso inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

Art. 30. Entreplantas.

1. Podrá autorizarse la construcción de entreplantas siempre que su superficie útil no exceda del cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local a que esté adscrita y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso por encima y por debajo de la entreplanta será en todo caso superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independientemente del uso a que se destine la entreplanta.

CAPÍTULO II

Condiciones comunes

Art. 31. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
Serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Art. 32. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en la Normativa Urbanística del PGOU de Sanlúcar de Barrameda.

Art. 33. Condiciones de seguridad en los edificios.

Igualmente serán de aplicación las disposiciones que sobre esta materia se establecen en la misma Normativa, así como, en su caso, el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

CAPÍTULO III

Condiciones estéticas y ambientales

Art. 34. Consideración y armonización de las construcciones con el entorno.

1. Las obras de nueva edificación se proyectarán tomando en consideración la topografía del terreno y la vegetación existente; minimizando los movimientos de tierras, igualmente tendrán en cuenta la posición del terreno respecto de hitos y otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicita licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano actual y alterado por la construcción proyectada.

Art. 35. Fachadas.

1. Todas las fachadas de los edificios, incluidas las laterales y traseras, se tratarán en composición y materiales con la debida dignidad y en consonancia con las fachadas denominadas principales.

2. La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábrica y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición elegidos.

3. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

4. Ninguna instalación de evacuación de humos o extractora podrá sobresalir más de treinta centímetros del plano de fachada exterior, sin perjudicar la estética de la misma.

5. Se prohíbe la instalación de aire acondicionado o refrigeración en las fachadas, debiéndose estos instalar en las cubiertas o patios interiores.

6. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial deberán quedar ocultos en la fachada y no podrá sobresalir del plano de la misma.

7. Los cuerpos salientes permanentes y no permanentes se regularán por lo establecido en las condiciones particulares de zona.

8. La licencia para uso de elementos publicitarios llevará implícita la obligación de limpiar los espacios de la vía pública que se hubiesen utilizado y de retirar, dentro del plazo autorizado, los elementos publicitarios y sus correspondientes accesorios.

9. No está permitido colocar elementos publicitarios en el Espacio Libre incluido dentro de la Zona de Servidumbre de Protección de Carreteras.

Art. 36. Cerramientos.

1. Las parcelas deberán cerrarse con vallas de altura inferior o igual a 200 centímetros, siendo en su mayor parte construidas con setos vivos, admitiendo frentes opacos, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del frente de la parcela y no formen frentes continuos de longitud superior a quince (15) metros. Sin perjuicio de lo dispuesto para las condiciones particulares de zona.

2. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Art. 37. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas.

2. Las cubiertas planas irán rematadas obligatoriamente en el plano de fachada a la calle o espacio libre público, con petos macizos construidos con los mismos materiales y pintados en el mismo color del resto de la fachada o bien con barandillas de cerrajería sujetas con elementos macizos intermedios.

3. Las cubiertas inclinadas serán de teja curva cerámica en su color natural o vidriada u otro material de aspecto exterior similar, debiendo ser del mismo material los elementos complementarios: tejas cumbreiras, remates laterales, etc.

4. La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de cuarenta y cinco grados (45°).

5. Se prohíben los acabados en piezas de fibrocemento o similar, así como las láminas asfálticas revestidas con metalizados.

6. Las aguas pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo, se recomienda alojarlos en cajas abiertas en el paramento de fachada y, en planta baja, embutidos dentro de éste.

7. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

8. Se prohíben las buhardillas y los lucernarios en castillete sobre la línea de cumbreira.

9. El canto máximo de los aleros será de doce (12) centímetros si no tiene moldura y de cuarenta (40) centímetros en caso contrario.

10. Sobre las cubiertas se admitirán exclusivamente castilletes de escaleras y estructuras apergoladas ligeras. Sin perjuicio de lo dispuesto para las condiciones particulares de zona.

Art. 38. Urbanización y ajardinamiento de los espacios libres interiores de parcela.

1. Los espacios libres interiores principales y traseros no se diferenciarán en lo relativo a sus calidades y acabados.

2. Los espacios libres interiores de las parcelas deberán ajardinarse y arbolarse al menos en un sesenta por ciento de su superficie, y urbanizarse íntegramente. Sin perjuicio de lo dispuesto para las condiciones particulares de zona.

3. Si existieran espacios ajardinados y arbolados, sobre ellos se procurará situar el espacio libre privado correspondiente, debiendo conservarse y mantenerse en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

4. Se permitirán instalaciones provisionales, siempre acompañadas de un proyecto técnico.

Art. 39. Creación de zonas verdes.

1. Los promotores de proyectos que ejecuten el planeamiento deben, sin excepción, incluir en ellos uno parcial de jardinería, si estuviese prevista su existencia, en el que se

describan, diseñen y valoren detalladamente todas las obras, instalaciones y plantaciones que integren las zonas verdes o ajardinadas y los árboles preexistentes o a plantar.

2. Los promotores de proyectos a que se refiere el párrafo anterior deberán entregar al Municipio, con los planos auxiliares del proyecto, uno que refleje, con la mayor exactitud posible, el estado de los terrenos sobre los que se pretende la actuación, situando en el mismo todos los árboles y plantas, con expresión de su especie.

3. Los proyectos parciales de jardinería, a los que se refiere el presente artículo contarán, como elementos vegetales, con plantas, árboles y arbustos, preferentemente autóctonos y adaptados a las condiciones de climatología y suelo.

Art. 40. Protección de vegetales.

1. Los promotores de proyectos que desarrollen el presente Plan procurarán el máximo respeto a los árboles y plantas existentes, y los que hayan de suprimirse forzosamente serán repuestos en otro lugar, a fin de minimizar los daños al patrimonio vegetal del municipio.

2. Los propietarios de zonas verdes, aún no cedidas al Ayuntamiento, y las entidades urbanísticas colaboradoras están obligados a mantenerlas en buen estado de conservación, limpieza y ornato.

3. Igualmente están obligado a realizar los adecuados tratamientos fitosanitarios preventivos.

4. El arbolado podrá ser podado en la medida que sea necesario para contrarrestar el ataque de enfermedades, o cuando exista peligro de caída de ramas o contacto con infraestructuras de servicios.

Art. 41. Protección de árboles frente a obras públicas.

En cualquier obra o trabajo público o privado que se desarrolle en el Plan y en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, dichos árboles deben protegerse a lo largo del tronco en una altura no inferior a los 3 m desde el suelo en la forma indicada por el servicio municipal competente. Estas protecciones serán retiradas una vez acabada la obra.

Art. 42. Vertidos.

1. Se consideran vertidos a los efectos de estas Normas Urbanísticas los que se realicen directa o indirectamente en las instalaciones municipales.

2. Se entiende por vertido directo el realizado inmediatamente a la red de alcantarillado, y por indirecto, el que no reúna esta circunstancia pero requiere en cualquier momento o fase la intervención municipal para su evacuación o depuración.

Art. 43. Clases de vertidos.

1. A los efectos de estas Normas se consideran vertidos domésticos o asimilados a domésticos, las evacuaciones de aguas residuales que proceden de las viviendas, oficinas o locales comerciales y que su composición corresponde a la contaminación derivada de usar el agua para la higiene personal, necesidades fisiológicas, preparación de alimentos y de la utilización de electrodomésticos. La solicitud y autorización de estos vertidos se entenderán otorgadas al formalizarse el contrato de suministro de agua potable procedente de la red municipal.

2. Se consideran vertidos no domésticos las evacuaciones de las aguas residuales cuya composición difiere de la contaminación que corresponde a la que se deriva de la actividad doméstica o asimilada a ella.

3. Si el agua de la que deriva un vertido no procede de la red municipal requerirá una declaración y autorización expresa a tal efecto.

Art. 44. Autorización de vertidos no domésticos.

Todo vertido no doméstico, directo o indirecto, deberá ser autorizado previamente por el Ayuntamiento o empresa concesionaria, conforme al procedimiento y condiciones establecidas en la correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 45. Prohibiciones de vertidos.

Quedan prohibidos los vertidos, directos o indirectos al alcantarillado, de todos los compuestos o materiales, que de forma no exhaustiva, se señalan a continuación: Mezclas explosivas, grasas o aceites de cualquier tipo, tejidos animales, estiércol, huesos, pieles, tripas o carnazas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arenas, cal gastada, piedras, metales, vidrios, paja, virutas, recortes de césped, trapos, desechos de papel, maderas, plásticos, alquitrán, materiales coloreados, pinturas en general, etc.

Art. 46. Compatibilidad de actividades.

1. Solamente podrán instalarse actividades autorizadas por la Ley de Protección Ambiental y el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

A) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones que produzcan molestias.

B) No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

C) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeña de características adecuadas.

D) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior.

E) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

F) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 47. Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.

1. Las actividades susceptibles de generar radiactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas, así como ninguna que produzca perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria, diferentes de aquellos que originen las perturbaciones.

Art. 48. Emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos.

Las actividades susceptibles de emitir gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos deberán cumplir las disposiciones específicas sobre esta materia.

TÍTULO SEXTO

NORMAS URBANÍSTICAS SOBRE LA GESTIÓN

Art. 49. Sistema de actuación.

El sistema de actuación para la ejecución de las determinaciones urbanísticas del presente Plan de Sectorización del Suelo Urbanizable No Programado SUNP-CP-02 será el de Cooperación y todo el sector será una única Unidad de Ejecución.

Este sistema se define como aquel en el que los propietarios aportan la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, soportan la ocupación de cualquier otro terreno necesario para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan

a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos, y abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificación o de los solares resultantes que les correspondan.

Por su parte, la Administración actuante asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre:

1. La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista o contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

2. La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución, con arreglo a las normas establecidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.

Los gastos de la gestión del sistema no podrán ser superiores al 10% de los gastos previstos para la urbanización.

En la gestión de este sistema de actuación se tendrá en cuenta lo dispuesto por la legislación urbanística vigente.

Art. 50. Ámbito del sector.

Todo el ámbito del sector será considerado como una única Unidad Reparcelable.

Art. 51. Criterios y efectos para la reparcelación.

1. El Sistema de Cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, para su nueva división ajustada a este instrumento de planeamiento, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. Los proyectos de reparcelación deberán ajustarse a los siguientes criterios:

A) Para la valoración de los bienes y derechos aportados se aplicarán, en defecto de los voluntariamente establecidos por la mayoría absoluta de los propietarios que, a su vez, representen al menos el 50% de los terrenos afectados por la reparcelación, los criterios previstos por la legislación general pertinente. Los criterios voluntariamente establecidos no podrán ser ni contrarios a la Ley o a la ordenación urbanística aplicable, ni lesivos de derechos de terceros o del interés público.

B) El aprovechamiento urbanístico susceptible de ser materializado en las fincas adjudicadas, constitutivo de parcelas o solares, habrá de ser proporcional al aprovechamiento urbanístico al que subjetivamente tenga derecho el o los adjudicatarios de las mismas.

C) Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

D) Se procurará, siempre que sea posible, que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los mismos titulares.

E) Cuando el valor del derecho de un beneficiario de la reparcelación no alcance o bien supere el fijado para la adjudicación de una o varias fincas resultantes como tales fincas independientes, el defecto o el exceso en la adjudicación podrán satisfacerse en dinero. La adjudicación se producirá en todo caso en exceso cuando se trate de mantener la situación de propietarios de fincas en las que existan construcciones compatibles con el instrumento de planeamiento en ejecución.

F) Será indemnizable el valor de las plantariones, instalaciones, construcciones y usos legalmente existentes en los terrenos originarios que tengan que desaparecer necesariamente para poder llevar a cabo la ejecución del instrumento de planeamiento.

3. El acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá los siguientes efectos:

A) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público del suelo o su afectación a usos previstos en el planeamiento.

B) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.

C) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

Art. 52. Efectos del rechazo del sistema de actuación.

Los propietarios que rechacen el sistema de actuación quedan vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámite.

Art. 53. Asociación administrativa de cooperación.

1. Se podrá constituir una Asociación Administrativa de Cooperación, por iniciativa de los propietarios o subsidiariamente por la Administración urbanística actuante para el caso de que transcurrido el plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan de sectorización del SUNP-CP-02 aquellos no lo hubiesen instado. Esta asociación tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las reguladas en el art. 111 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La finalidad de esta Asociación Administrativa de Cooperación será la de colaborar en la ejecución de las obras de urbanización ejerciendo las funciones establecidas en el art. 193 del Reglamento de Gestión, actualmente en vigor en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA.

3. La pertenencia a esta asociación será voluntaria pero no podrá constituirse más de una en este sector.

Art. 54. Entidad urbanística de conservación.

Una vez ejecutada las obras de urbanización se deberá constituir una Entidad de Conservación, siendo obligatoria la pertenencia a ésta de todos los propietarios comprendidos en el ámbito territorial del SUNP-CP-02.

Esta Entidad Urbanística de Conservación se constituirá conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Art. 55. Disposición de bienes y derechos.

1. La aprobación definitiva del proyecto de reparcelación habilitará a la Administración actuante para el desarrollo de los siguientes actos de disposición:

A) La ocupación inmediata de todos o parte de los bienes incluidos en su ámbito, con el correlativo derecho de disposición de los mismos con carácter fiduciario, bien de oficio o a propuesta de la entidad concesionaria de la actividad de ejecución o a su favor.

B) La inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

C) Enajenar o autorizar a la entidad gestora (entidad concesionaria de la actividad de ejecución) la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar los costes de la ejecución de la actuación urbanística y del proyecto de reparcelación, hasta la definitiva liquidación de la misma.

2. La Administración actuante y, en su caso, la entidad concesionaria de la actividad de ejecución podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera

realizar en metálico, mediante cualquiera de los siguientes procedimientos:

A) Enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.

B) Adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. El procedimiento de pago previsto anteriormente requiere la previa aprobación de la valoración por parte de la Administración actuante.

Art. 56. Liquidación de la actuación.

1. Concluidas las obras de urbanización y recibida ésta definitivamente por el municipio, o en su caso, por la Administración actuante, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación.

Elaborada la referida cuenta, la Administración deberá poner a disposición de los propietarios, que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni hayan sido ya indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aun resultantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos en la gestión y ejecución, en la proporción que les corresponda según sus respectivas fincas originarias o iniciales.

2. Los propietarios a que se refiere el párrafo segundo del apartado anterior podrán formular ante la Administración actuante reclamación basada en la lesión del valor económico de sus derechos, dentro del plazo legal de interposición del recurso administrativo pertinente, que deberá ser resuelta en el mismo plazo establecido para la de éste. En caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación.

3. A los efectos de lo dispuesto en el apartado anterior y, en general, de la cobertura de las diferencias entre costes previstos y reales, la entidad gestora o entidad concesionaria de la actividad de ejecución, previa autorización de la Administración actuante, podrá enajenar el suelo de que disponga fiduciariamente. De estar aun suelo a su disposición, deberán proceder a su enajenación y posterior distribución proporcional del importe de la misma entre los propietarios con derecho a aquella.

Art. 57. Plazo de edificación.

El plazo para la solicitud y obtención de licencia de edificación será como máximo de tres años desde la efectiva adquisición de la condición de solar de cada una de las parcelas edificables.

Art. 58. Determinación de titularidad de los suelos para dotaciones y SIPS.

Todos los suelos dotacionales, incluidas las reservas para servicios de interés público y social, en sus distintos tipos, serán de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración Urbanística Actuante.

TÍTULO SÉPTIMO

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS ZONAS DEL SECTOR

CAPÍTULO I

Condiciones para el desarrollo de la zona destinada a Uso Industrial I

Art. 59. Definición.

Se refiere este capítulo a la zona cuyo uso predominante es el definido en los arts. 12 y 13 de las presentes normas urbanísticas.

Art. 60. Condiciones particulares de zona.

1. Este tipo de edificación se caracteriza por estar destinada a actividades industriales y productivas, de manipulación, almacenaje o transformación de materia primas agrícolas o industriales.

2. Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas como I en el Plano de Calificación.

3. Las parcelas edificables deberán reunir las condiciones que se exponen a continuación:

Superficie mínima: Mil cien (1.100) metros cuadrados.

Frente mínimo: Veinte (20) metros.

4. Se podrán realizar edificios cuyas divisiones interiores generen naves de superficie inferior a quinientos (500) metros.

5. De existir edificaciones en parcelas contiguas se tomará la alineación de estas. En todo caso, las construcciones se retranquearán una distancia mínima de tres (3) metros de todos los linderos, salvo de un lateral del que se separarán al menos cinco (5) metros.

La ocupación sobre rasante no podrá exceder de la aplicación de las reglas del apartado anterior, y en todo caso del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Se podrán alterar las condiciones de retranqueo respecto al lindero lateral y trasero en las siguientes circunstancias:

A) Existan edificaciones adosadas a los linderos laterales de la parcela. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse adosada a los paramentos de edificación sobre lindero.

B) En la parte trasera de la parcela exista espacio suficiente para la carga y descarga de mercancías y para la maniobra de camiones. En este caso, la nueva construcción podrá disponerse adosada a uno de los linderos dejando entonces una separación de cinco metros en el otro.

C) Proyectos unitarios sobre más de una parcela podrán realizar edificaciones pareadas respetando la separación mínima de tres metros de los linderos trasero, frontal y cinco metros de uno de los linderos laterales.

6. La altura máxima permitida en toda esta zona será de P.B. + 1 (2 plantas), sin que en ningún caso pueda sobrepasar de los 12 metros.

7. La edificabilidad máxima será de 0,671255 m²t/ m²s.

8. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, cuya ocupación no podrá exceder del perímetro de la edificación sobre rasante.

9. Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos establecidas, sin que su altura pueda exceder de una planta y de cuatro metros y medio (4,50). Y la edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

Los Proyectos unitarios sobre más de una parcela podrán realizar construcciones auxiliares agrupadas, dejando en ese caso una separación entre dicha construcción auxiliar y la edificación de 6 m.

10. Las construcciones deberán dotarse de las instalaciones necesarias para garantizar la presión del abastecimiento de agua en todas las plantas.

11. Las edificaciones deberán cumplir el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

12. La estética de las construcciones y las instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúan y los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohíben cuerpos y elementos salientes.

Será obligatorio vallar las parcelas con elementos macizos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que se completarán con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios libres exteriores podrán ser elementos macizos de hasta

dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.

13. El uso determinado en la zona será el industrial en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se derivan del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y de las condiciones generales de calidad e higiene de dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

Además de los expresamente grafiados en el Plano de Calificación del Suelo se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Terciario.
- Aparcamiento.
- Docente.
- Deportivo.
- SIPS.
- Infraestructuras Urbanas Básicas

14. Las operaciones de carga y descarga se realizarán en el interior de la parcela obligatoriamente, debiéndose reservar espacio expresamente destinado a ello, con dimensión suficiente y pudiéndose ocupar para tal fin los espacios resultantes de separación a linderos y retranqueos.

CAPÍTULO II

Condiciones para el desarrollo de la zona destinada a suelos dotacionales y de servicios

Art. 61. Definición y delimitación.

1. Se refiere este Capítulo a las zonas cuyos usos predominantes son los definidos en el artículo 11 de las presentes Normas.

2. Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas como de uso Dotacional en el Plano de Calificación.

Art. 62. Superficie y edificabilidad de la zona de suelos dotacionales del sector.

Los equipamientos se sitúan en parcelas únicas, no pudiendo ser objeto de segregación o agregación alguna.

La edificabilidad máxima será de 0,7 m²t/m²s.

Art. 63. Condiciones de uso.

Los usos globales y pormenorizados vienen definidos en el art. 11 de las presentes Normas.

Art. 64. Condiciones de ordenación.

1. Las construcciones se retranquearán una distancia mínima de tres (3) metros de todos los linderos.

La ocupación sobre rasante no podrá exceder de la aplicación de las reglas del apartado anterior, y en todo caso del setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

2. El número máximo de plantas de la edificación será de dos plantas (PB+1) y doce (12) metros. Sobre esa altura podrán aparecer instalaciones y cuerpos edificatorios singulares, como torres, destinados al uso principal y que no pasarán de los veinte (20) metros.

3. Bajo rasante únicamente podrá construirse un sótano con destino a garaje, almacén.

4. Las construcciones auxiliares deberán situarse respetando las distancias a linderos y una distancia mínima entre edificios de seis (6) metros.

Para estas construcciones será de aplicación lo indicado con relación a las condiciones de posición y forma. La edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida.

5. Las construcciones deberán dotarse de las instalaciones necesarias para garantizar la presión del abastecimiento de agua en todas las plantas.

6. Será obligatorio vallar las parcelas. Podrá vallarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros.

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

8. En el caso de parcelas destinadas a centros de transformación eléctricos, las parcelas edificables deberán reunir las condiciones que se exponen a continuación:

Para centros de transformación simples:

- Superficie mínima: 19,25 m².
- Frente mínimo: 5,50 m.
- Fondo: 3,50 m.
- Separación a lindero frontal: alineado a vial; a resto de linderos: 1m.

Para centros de transformación dobles

- Superficie mínima: 29,75 m².
- Frente mínimo: 8,50 m.
- Fondo: 3,50 m.
- Separación a lindero frontal: alineado a vial; a resto de linderos: 1 m.

El número máximo de plantas de la edificación será de una planta (PB) y tres metros y medio (3,50) de altura.

Será obligatorio vallar la zona perimetral de servidumbre de 1 m de las parcelas con elementos ciegos hasta una altura máxima de dos (2) metros.

CAPÍTULO III

Condiciones para el desarrollo de la zona destinada a espacios libres

Art. 65. Definición y delimitación.

1. Se refiere este Capítulo a las zonas cuyo uso predominante es el definido en el artículo 15 de las presentes Normas.

2. Esta normativa será de aplicación en la zona integrada por las áreas identificadas como Espacio Libre en el Plano de Calificación.

Art. 66. Superficie y edificabilidad de la zona de suelos de espacios libres del sector.

Esta zona no tiene edificabilidad asignada en consonancia con lo regulado en el Plan General, en cualquier caso, las edificaciones complementarias y auxiliares que se deban establecer cumplirán con lo marcado en el Plan General.

Art. 67. Condiciones de uso.

Los usos globales y pormenorizados vienen definidos en el art. 15 de las presentes Normas.

Art. 68. Condiciones de ordenación.

El Plan de sectorización del SUNP-CP-02 regula las zonas de espacios libres garantizando este uso.

Art. 69. Condiciones particulares de zonas verdes de superficie inferior a una hectárea.

Se adecuarán básicamente para la estancia de personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado y

los cultivos de flores. Admitirán usos públicos deportivos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas y de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Las zonas verdes de extensión superior a media hectárea admitirán usos públicos deportivos, servicios de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes restricciones:

- La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del cinco por ciento (5%) de la superficie de la zona.
- La ocupación total de las instalaciones cubiertas y descubiertas para cualquier uso no excederá del quince por ciento (15%) de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos casos en que la trama ocupe cordones laterales al viario, con fondos de escasa entidad, insuficientes para el uso y la actividad de las personas y sólo utilizable para la plantación, no tendrán consideración de espacio libre.

3. Los componentes básicos de los espacios libres son los siguientes:

- Juegos infantiles, formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.
- Juegos de preadolescentes, formados por mobiliario y áreas de juegos no estandarizadas, áreas de arena y lámina de agua.
- Juegos libre, tales como campos de juego al aire libre (petanca, bolos...).
- Áreas de deporte no reglados, para el ejercicio informal de deportes, sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- Áreas de plantación y ajardinamiento.
- Islas de estancia, lugares acondicionados para el reposo y recreo pasivo.
- Zonas de defensa ambiental, mediante arbolado y ajardinamiento para la protección de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

TÍTULO OCTAVO

NORMAS FINALES

Art. 70. Entrada en vigor.

El presente Plan de Sectorización entrará en vigor con la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva, teniendo vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación.

Art. 71. Efectos y obligatoriedad.

1. Una vez cumplida la tramitación exigida por la legislación reguladora del Régimen Local, el presente Plan de Sectorización será público, ejecutivo y obligatorio.

2. El presente Plan de sectorización obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Art. 72. Régimen de fuera de ordenación.

En el ámbito del presente Plan de Sectorización se aplicará directamente el régimen de fuera de ordenación establecido en las Normas Urbanísticas del vigente Plan General, así como en la legislación urbanística vigente.

Art. 73. Coeficientes de uso y tipología.

Los coeficientes de usos y tipología para esta área de reparto se especifican en el siguiente fichero:

Fichero de área de reparto.

Nombre: Cuesta Blanca. Código: AR-117.

Datos básicos.

Aprovechamiento Objetivo: 36.080.

Aprovecham. medio: 0,3941283.

Cesiones asistemáticas: Clase de suelo: Urbanizable.

Suelo: 91.543,80. Uso característico: Industrial.

Usos y tipologías: Libre.

Industrial: 1,00.

Terciario: 1,50.

Art. 75. Legislación aplicable con carácter supletorio.

En todo lo no previsto en las presentes Normas Urbanísticas, y siempre y cuando sea compatible con la Ley Andaluza y Básica en esta materia, será de aplicación las disposiciones establecidas por la Normativa Urbanística del Plan General de Sanlúcar de Barrameda, publicadas en el BOP de Cádiz núm. 154, de 5 de Julio de 1997, así como lo dispuesto en el Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, ambos actualmente en vigor en virtud de la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición transitoria primera.

En los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Sectorización que, siendo conformes con las alineaciones o los usos previstos por el Plan, fueran disconformes con las condiciones particulares de la zona en que estuvieren situados, y no esté programada su expropiación ni sean necesarios para la ejecución de ninguna de las determinaciones de dicho Plan de Sectorización, podrán realizarse, previa licencia municipal ordinaria, todos los tipos de obra tendentes a la buena conservación del edificio o de la instalación (conservación, consolidación, acondicionamiento y restauración), así como las obras de reforma, redistribución o readaptación interior, con los usos permitidos, siempre que no se encuentren en situación legal de ruina y que las obras no aumenten el volumen edificado, ni excedan del límite del deber de conservación.

Cádiz, 14 de mayo de 2008.- El Delegado (Por Orden de 24.4.2008), Pablo Lorenzo Rubio.

ANUNCIO de 14 de mayo de 2008, de la Delegación Provincial de Cádiz, por el que se hace pública la Resolución de 20 de diciembre de 2007, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por la que se aprueba definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización «Verdigones-Bonanza» en SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1, de Sanlúcar de Barrameda, junto con el contenido de su articulado.

Para general conocimiento, una vez se ha procedido al depósito y publicación en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados de la aprobación del expediente correspondiente al Plan de Sectorización «Verdigones-Bonanza» en SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1, de Sanlúcar de Barrameda y en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, constituida legalmente en sesión ordinaria de fecha 20 de diciembre de 2007, ha acordado lo siguiente:

Visto el expediente administrativo y la documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización «Verdigones-Bonanza» en SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1, de Sanlú-

car de Barrameda, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de marzo de 2007; visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes con fecha 14 de septiembre de 2007, y, en virtud de la competencia atribuida por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 14 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (BOJA 154, de 31 de diciembre), en relación con el artículo 13.2.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre (BOJA 10, de 15 de enero), que Regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y modifica el Decreto 202/2004, por el que establece la estructura orgánica de la Consejería, la Comisión, por unanimidad, Acuerda:

Primero. Aprobar definitivamente el expediente correspondiente al Plan de Sectorización «Verdigones-Bonanza» en SUNP-VE-2, SUNP-VE-3 y SUNP-BO-1, de Sanlúcar de Barrameda, tramitado por el Ayuntamiento del citado término municipal, y aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 22 de marzo de 2007, si bien, y de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con carácter previo al diligenciado del Documento de Cumplimiento por el Secretario de esta Comisión, el Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda deberá incorporar al mismo las siguientes correcciones formuladas en el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 17 de diciembre de 2007:

- Se presenta informe técnico de la Compañía Suministradora de Electricidad, haciendo constar que para garantizar la suficiencia del suministro, es necesaria la construcción de dos subestaciones eléctricas. Dicha medida deberá ser incorporada a la normativa del Plan de Sectorización.

- En el artículo 4 del Título Primero de las Normas Urbanísticas del Plan de Sectorización, que hace referencia a los instrumentos de desarrollo, debe reflejarse la necesidad de requerir los siguientes informes previos:

a) De acuerdo a lo establecido por los artículos 112 y 117 de la Ley de Costas, los planes parciales que desarrollen los tres sectores independientes deberán remitirse a la Dirección General de Costas, del Ministerio de Medio Ambiente para ser informados con carácter previo a la aprobación Definitiva.

b) Deberá incluirse la necesidad de que los Planes Parciales cuenten con el Estudio de Inundabilidad y el informe previo de la Agencia Andaluza del Agua.

c) El Plan de Sectorización deberá contemplar dentro de normativa reguladora relativa a los planes parciales que desarrollen la ordenación detallada, las obligaciones derivadas de la LOUA y del Decreto 81/2007, por el que se aprueba el Plan Andaluz de Vivienda, haciéndose constar la necesidad de contar con el informe sectorial del Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas, sobre los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas, según lo estipulado por el artículo 18.3.c) de la LOUA.

- Deberán incorporarse al Documento definitivo las Certificaciones Técnicas de suficiencia de infraestructuras y los requerimientos derivados de la normativa para el planeamiento de desarrollo.

Segundo. El presente acuerdo se notificará al Ayuntamiento Sanlúcar de Barrameda y a cuantos interesados consten en el expediente administrativo, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, junto con el contenido del articulado del instrumento de planeamiento aprobado, previo depósito de dicho instrumento en el Registro Autonómico de