



SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 5)

3. Otras disposiciones

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 16 de junio de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 17 de abril de 2009, relativa a la revisión adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. (Continuación)

226

Número formado por cinco fascículos

Jueves, 2 de julio de 2009

Año XXXI

Número 127 (3 de 5)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERÍA 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

Subtipo C3
(Zonas con parcelas de otros tamaños, barriadas rurales, pedanías etc)

Parcela mínima Existente	Altura máxima Según Plan	Frente mínimo Exist	Aparcam. --	Retranqueos		Edific. Subparc Según Plan
				Fachada --	Fondo --	

- Se trata de un subtipo que pretende reconocer las edificaciones existentes y legalizadas en crecimientos periféricos surgidos mayoritariamente de la autoconstrucción. Por ello, cualquier sustitución deberá adaptarse al subtipo C1 o sus compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas (podrá adaptarse a C2 sólo si esta condición es más favorable para no generar medianeras vistas)
- En determinados ámbitos del suelo urbano consolidado, no consolidado y urbanizable, también se ha usado este subtipo, en su mayor parte en edificación en manzana compacta, asimilable a C1, pero con la edificabilidad proveniente del Planeamiento de Desarrollo. Las diversas consideraciones para este subtipo están recogidas en cada ámbito en el Anexo a las Normas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras.

1. La edificabilidad en el caso de la tipología de Vivienda en Manzana Compacta Tradicional, estará definida, de manera análoga a la de la Tipología A "Conjunto Histórico", con la máxima ocupación por el número máximo de plantas, debiendo tener los patios de parcela una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico situado a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento en desarrollo, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pomenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

Se contemplarán las excepciones en la ocupación de la planta baja de los edificios, descritas en el artículo 7.3.43. No obstante, la edificabilidad total de la parcela será la descrita en este punto 1, no pudiendo aumentar por el hecho de una mayor ocupación de la planta baja.

2. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

3. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Para la tipología C en cualquiera de sus subtipos, será obligatoria la disposición de una plaza de aparcamiento en interior de parcela. Para otros subtipos compatibles, será obligatorio el cumplimiento de número de plazas y disposición que se marque en las normas de cada uno.

5. Cuando se trate de promociones de una o dos viviendas, los aparcamientos podrán tener accesos individuales por parcela, ajustándose el vado al lateral y agrupándolos si es posible con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados. Cuando se tratase de promociones unitarias de tres o más viviendas, será obligatorio disponer como mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda con las condiciones marcadas en el subtipo D1.

- **E1:** Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C1 u otro de los compatibles, siempre con la condición de no generar medianeras vistas.

- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C1 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo C2
(Posible retranqueo a fachada menor de 3 m)

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcam. 1	Retranqueos		Edificabilidad parcela (*)
				Fachada ≤ 3	Fondo --	

(*) La edificabilidad será la definida en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar entre Medianeras

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque C2 en los planos de ordenación pomenorizada completa o en fichas de ARI(A)/API:

- **D1:** Con las condiciones de retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2. Las condiciones de aparcamientos, parcela mínima y subparcela mínima serán las de D1.

- **D2:** Sólo admisible en Entidades Locales y Barriadas Rurales, no en el Núcleo Principal. Condiciones de edificabilidad y altura de C2. Condiciones de frente mínimo, parcela mínima, subparcela mínima, aparcamientos, retranqueos a fondo y lateral de D2. El retranqueo a fachada podrá ser el de D2 o el de C2, optando por uno u otro para todo un frente de manzana (sin generar medianeras vistas), en consonancia con los retranqueos a fachada existentes en el entorno inmediato.

- **E1:** Sólo admisible en edificaciones existentes, debiéndose en caso de sustitución optar por el subtipo característico C2 u otro de los compatibles.

- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, altura, retranqueos, frente mínimo y edificabilidad de C2 y conservando las condiciones de aparcamientos de F1.

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueo, frente mínimo y edificabilidad de C2, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

6. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.
7. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local.
8. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la v.a pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.
9. En parcelas con dos plantas de altura máxima y sólo en zonas de ordenanzas C "Residencial en Manzana Compacta" e I "Entidades Locales", se podrían admitir viviendas dúplex con accesos individualizados si estos accesos no se producen desde calle pública o privada, sino desde un patio interior de manzana o un patio vividero, limitándose el número de viviendas en este caso a una cada 120 m² de parcela en zona C y una cada 90 m² de parcela en zona I, para así adecuarlas a las características de la zona de ordenanzas en las que se ubicarían.
10. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc), se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, pudiendo matizarse alguna de estas condiciones en las particulares de cada una de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado.
11. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (C), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

D. Residencial Unifamiliar en Hilera (UF/H):

Es la promoción de tres o más viviendas (ya que dos sería UF/P o UF/M), colindantes unas con otras de forma consecutiva y con accesos individualizados a cada vivienda desde calle pública, o desde calle privada peatonal o rodada, debiendo cumplirse los parámetros de parcela mínima total para la promoción y de subparcela mínima para cada vivienda, según lo dispuesto en las Normas Particulares.

Esta tipología resulta de la evolución de la manzana compacta tradicional (art. 7.4.2) hacia modelos acordes con la forma actual de producción de ciudad. También se trata de viviendas entre medianeras en manzana compacta, pero construidas a la vez dentro de una misma promoción, normalmente en parcela común. Cada vivienda se desarrolla en una subparcela. Sobre todo en manzanas con varias promociones distintas, esta tipología puede dar lugar a discontinuidades en la manzana, que puede dejar de ser compacta normalmente en los extremos de cada promoción.

Es la tipología dominante en la zona de ordenanzas D "Unifamiliares en Hilera", pudiendo desarrollarse de forma ocasional en la zona C "Manzana Compacta Tradicional".

Los subtipos posibles de esta tipología de Unifamiliar en Hilera son los siguientes:

Subtipo D1

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos		Edific. subparcela
						Fach	Lat.	
D1.1 Hilera 1	120	500	II	6	1	≥ 4	≥ 3*	0*
D1.2 Hilera 2	120	120	II	9	1	≥ 5	≥ 3*	0*

(*) Los retranqueos a lateral y fondo tienen excepciones reguladas en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de AR/A/A/API:

- **C1:** Admisible solo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D2 (Pedanías y Barriadas Rurales)

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos		Edific. subparcela
						Fach.	Lat.	
D2.1 Hilera 1	90	360	II	6	1	≥ 4	≥ 3	*
D2.2 Hilera 2	90	90	II	9	1	≥ 5	≥ 3	*

(*) El retranqueo lateral está regulado en las Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de AR/A/A/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **F1:** Con las condiciones de parcela mínima, retranqueos, edificabilidad, aparcamientos y altura de D2.1, y frente de fachada de F1. Sólo podrá optarse por F1 para construir VPO.

G4: Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Subtipo D3
(Provenientes de planeamientos de desarrollo del PGMO-95 y anteriores)

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Parcela mínima	Parcela máxima	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. Subpartc
						Fachada	Fondo	Lateral	
Hilera	Existente	--	II	Exist	--	*	*	*	Según Plan

Para nuevas edificaciones, se admite la condición de transitoriedad de la Disposición Final Segunda (podrá ejecutarse la edificación con las determinaciones de tamaño de parcela, altura y edificabilidad del Planeamiento de Desarrollo siempre que tengan licencia concedida antes de transcurridos dos años desde la aprobación definitiva del presente Plan General; para licencias concedidas posteriormente, se aplicarán en el núcleo principal las determinaciones correspondientes a D1). Para sustituciones, se tendrá en cuenta el mismo criterio que para nuevas edificaciones; en caso de imposibilidad física manifiesta, se cumplirán todas las determinaciones que sea posible cumplir de la tipología D1.

El retranqueo delantero será el marcado en su ámbito de desarrollo. Caso de no existir marco que lo designe, será ≥ 4 m.

Los retranqueos a laterales y/o fondo respecto a otras edificaciones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería. En otros casos, el retranqueo deberá ser ≥ 3 .

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque D3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI(A)/API:

- **C1:** Admisible sólo en parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que no cumplan con la parcela mínima establecida en D1, aplicando las determinaciones de D1.
- **E1:** Con las condiciones del subtipo E1 y la regla general de no generación de medianeras vistas.
- **G4:** Edificio comercial o de servicios, en parcela separada por calle o espacio libre de las parcelas destinadas a viviendas.

Condiciones Particulares de la tipología Residencial Unifamiliar en Hilera

1. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y si condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

2. El retranqueo lateral entre viviendas será 0, salvo las excepciones expuestas a continuación.

Los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones podrán ser cero siempre que se presente con la petición de licencia un acuerdo de ambas propiedades de aceptación mutua de esa medianería, para permitir en ambas promociones un retranqueo cero en ese punto; en los restantes casos, los retranqueos a lateral y/o fondo respecto a otras promociones debe ser ≥ 3 y así evitar medianeras vistas a un patio de otra propiedad.

Cuando un lateral sea fachada, ese retranqueo lateral podrá ser libre.

Entre subparcelas de la misma promoción el retranqueo entre fondo y fondo o entre lateral y fondo podrá ser cero siempre que se establezca así en una promoción unitaria en origen y siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en el Art.7.3.9.4.

Cuando haya más de una fachada, sólo una de ellas se considerará frente de fachada (normalmente el frente por el que se accede a la vivienda), pero todas se deberán tratar arquitectónicamente como fachadas.

3. La superficie y condiciones geométricas de los patios cumplirán lo dispuesto en el Título correspondiente a las Normas Generales de Edificación.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes cuyo estado de conservación y porte, rareza o singularidad, así lo aconsejen.

5. No se permitirán usos terciarios (d) salvo en edificios singulares exclusivos con morfología de edificación aislada, a los que se aplicará la regulación de usos terciarios de la Zona de Ordenanzas "E", o en edificios en que ya estuvieran instalados en el momento de la aprobación de este Plan. El resto de condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (D), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 1 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

7. Se garantizará un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada vivienda en interior de parcela, ya sea en sótano o en espacio común en superficie. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que dé la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E2

	Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
						Fach.	Fondo	Lat.	
E2.1	Aislada	800	II	20	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6
E2.2	Pareada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 4	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E2 en los planos de ordenación pormenorizada completa:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo E3

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela
					Fach	Fondo	Lat	
Aislada	1.200	II	30	1	≥ 8	≥ 8	≥ 4	0,6

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque E3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de E1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada

1. Se mantendrá la morfología de la zona así como la tipología de vivienda unifamiliar aislada o pareada.
2. La edificabilidad y las condiciones geométricas reflejadas en los cuadros de los subtipos se refieren a la subparcela o parcela privativa de cada vivienda. No se fija ocupación máxima de subparcela y si condiciones de implantación sobre la misma (retranqueos). En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento.

La altura máxima permitida para la parcela será la contemplada en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada si es mayor a la marcada en los cuadros del subtipo.

8. No se admiten accesos rodados individualizados a cada subparcela si el frente de estas es < 9 m. Si el frente de fachada de la vivienda es ≥ 9 m., esta podrá tener un aparcamiento individual con accesos diferenciados al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

9. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes en la zona. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización. Los viales privados rodados a los que dieran frente las subparcelas de las viviendas en ningún caso computarán a efecto de superficie mínima de las mismas, debiendo tener las condiciones de diseño y sección marcadas en el Título de normas de Urbanización.

10. No se admitirán entreplantas, salvo los diferentes niveles dentro de una misma planta que formen parte del local o vivienda.

11. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

12. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

E. Residencial Unifamiliar Aislada y Pareada (UF/A) – (UF/P):

La residencial unifamiliar aislada se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

Se entiende como Residencial Unifamiliar Pareada la tipología edificatoria en una o dos plantas que tiene uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación separados de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, evitando las medianeras vistas, no admitiéndose reducciones de la parcela mínima.

La tipología E es la dominante de la zona de ordenanzas E "Unifamiliares aisladas y pareadas".

Los subtipos posibles de la Residencial unifamiliar Aislada y Pareada son los siguientes:

Subtipo E1

Tipología	Subparcela mínima vivienda	Altura máx.	Frente fachada vivienda	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edific. subparcela	
					Fach.	Fondo	Lat.		
E1.1	Aislada	500	II	15	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,6
E1.2	Pareada	250	II	10	1	≥ 4	≥ 3	≥ 3	0,7

Es la tipología dominante de la zona F "Edificios de Viviendas", y en la mayor parte de B "Barridas Singulares", pudiendo desarrollarse en la zona A "Centro Histórico" y C "Manzana Compacta Tradicional".

F. Residencial Plurifamiliar.

Se considera que hay una sola tipología de Residencial Plurifamiliar. Se describen sus subtipos, y los cuadros con sus determinaciones. Tras ellos, las compatibilidades para cada subtipo.

Cualquier subtipo compatible deberá respetar las características morfológicas del subtipo original marcado en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada. Un subtipo compatible no debe alterar la configuración de ciudad o morfología urbana señalada para una manzana en dichos Planos.

Caso de existir locales en planta baja, formarán parte del proyecto de la edificación, y su fachada deberá estar compuesta con la de las plantas altas, manteniendo la unidad de estilo. Se marcarán los huecos de la fachada de planta baja desde el proyecto, no siendo admisible un muro ciego o con tabiques palomeros, sin dividir, aún cuando el local esté sin uso definido, debiendo acabarse la fachada de los locales a un nivel similar al de las viviendas, aunque el local esté sin ocupar.

Los subtipos posibles de esta tipología Residencial Plurifamiliar son los siguientes:

Subtipo F1
Edificio De Viviendas Entre Medianeras (EV/M)

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

Es el edificio que forma parte de una manzana compacta y cuya edificación es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, siendo la tipología que conforma los ensanches tradicionales. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, excepto cuando la edificación está en esquina, con lo que uno de los lados es medianero, y el contrario es fachada a la calle o espacio libre no edificado. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx. (*)	Frente fachada	Aparcam. en parcela		Retranqueos		Edificabilidad (*)
				Fachada	Lateral	Fondo	Lateral	
F1	800	(*)	20	1,5	0	-	0	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en planos.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

3. Se permiten parcelaciones con las características indicadas para la subparcela mínima en las fichas para cada Subzona; limitándose tan sólo su posible edificación a la existencia de arbolado que tuviese que ser talado para facilitar las obras.

4. Las zonas comunes o viales privados que sean acceso a subparcelas de viviendas cumplirán lo dispuesto en el art. 7.4.5 y deberán tener las condiciones de diseño y sección mínimas marcadas en el Título VIII de estas Normas: en general 10-12m de anchura para viales rodados y 5 m de anchura para pasos peatonales. Como consecuencia de lo dispuesto en el punto 2 de las presentes Normas Particulares, no contabilizará a efectos de edificabilidad, de la superficie de los viales privados mencionados, la parte necesaria para cumplir dimensiones mínimas.

5. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (E), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

6. Debe disponerse como mínimo una plaza de aparcamiento individual con acceso al espacio privativo de cada vivienda, ajustándose el vado al lateral y agrupándolo con el vado colindante, consiguiéndose el mayor número posible de aparcamientos en el exterior y la mayor separación posible entre vados.

En promociones con zonas comunes o viales privados se admitirá un solo acceso rodado y por tanto un vado en dicha promoción, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE.

Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo.

7. La altura máxima es el número de plantas indicado en las fichas correspondientes, no admitiéndose usos vívideros por encima de estas, estando a la regulación del Título de Normas Generales de la Edificación.

8. Para cualquier actuación de tala o trasplante del arbolado existente, será necesario informe previo favorable de los servicios municipales de Medio Ambiente o los competentes al respecto.

9. Se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de 15 m² y una altura máxima de 2,20 m., retranqueadas del frente o los frentes de la parcela, no teniendo que cumplir el resto de los parámetros relativos a retranqueos.

10. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendero privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

11. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (balcones y cuerpos volados, patios, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos etc, se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.7. Residencial plurifamiliar

Se entiende como tal a la edificación o edificaciones destinadas a albergar varias viviendas, en parcela común, con entrada, espacios y servicios comunes. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas. También se la denomina Edificio de Viviendas.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,80.

Este tipo se refiere tanto a bloques en manzana compacta, como a bloques de nuevos crecimientos definidos de esta forma en los planos pormenorizados.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F1 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F2
Bloque Aislado (BQ)

Edificio de viviendas cuya disposición es aislada dentro de la parcela; a veces comparte la parcela con otros bloques. Es la tipología predominante en los polígonos de vivienda de los sesenta y setenta. En cada promoción los bloques suelen ser similares y en ocasiones están en contacto parcial entre sí. Deben cumplir las condiciones de retranqueos, ocupación y distancia entre bloques que se marcan tanto en estas Normas Generales como en las Particulares.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos		Edificabilidad
					Fachada	Lateral	
F2	800	(*)	20	1,5	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Las barriadas anteriores al PGMO 95 y realizadas en su mayoría con bloques con tipología F2, se considerarán con la edificabilidad agotada, salvo lo indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada del PGOU. No obstante, podrán hacerse sustituciones de los bloques existentes: Los nuevos bloques a edificar podrán conservar la altura y edificabilidad de los bloques sustituidos, pudiendo modificar su perímetro sin aumentar la ocupación, por medio de un Estudio de Detalle.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, y que no estén afectadas por el párrafo anterior, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **F3:** Con las condiciones de retranqueo del subtipo F2

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F2 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Subtipo F3
Edificio De Viviendas Con Patio De Manzana (EV/PM)

Es el edificio que, siendo consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle, también tiene alineación interior, conformando con otros edificios similares un patio de manzana común, normalmente dedicado a espacio libre. Pueden dar lugar a manzanas cerradas, abiertas o semiabiertas. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares. Los espacios libres que definen las edificaciones se destinarán a zona verde privada mancomunada.

Se advierte expresamente que no tienen consideración de Residencial Plurifamiliar las viviendas adosadas con accesos individualizados desde calle pública o privada, rodada o peatonal, aunque estén en régimen de propiedad horizontal, debiendo considerarse como unifamiliar en hilera.

Tipología	Parcela mínima	Altura máx.	Frente fachada	Aparcam. en parcela	Retranqueos			Edificabilidad
					Fachada	Fondo	Lateral	
F3	800	(*)	20	1,5	(***)	(**)	(**)	(*)

(*) La altura máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

En suelos sometidos a Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada para el ámbito de suelo correspondiente, será el instrumento de Planeamiento el que señalará la edificabilidad de cada manzana.

Para edificaciones no provenientes de Planeamiento de Desarrollo con edificabilidad asignada, la edificabilidad máxima será igual al resultado de multiplicar la superficie de parcela por el nº de plantas y por el coeficiente 0,40.

(**) Los retranqueos a lateral y fondo, si existieran, serán como mínimo la mitad de la altura de la edificación, pudiendo regularse posiciones adosadas a medianera en un instrumento de planeamiento de desarrollo y siempre que ello no implique la generación de medianeras vistas.

(***) El retranqueo delantero debe ser cero, salvo que en las condiciones generales de separación entre edificios (art. 7.3.9 y 7.4.4 entre otros), se obligue a un retranqueo delantero para cumplir dicha distancia mínima entre edificios (caso de edificio de cierta altura dando a una calle de poca anchura). También podrá ser mayor que cero si, además de recogerlo así en el estudio de detalle, con ello se mejora la morfología urbana, por ejemplo cuando en el entorno inmediato hay edificios con retranqueo a fachada mayor que cero.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque F3 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

- **G4:** Con las condiciones de parcela mínima, frente mínimo, retranqueos y edificabilidad de F3 aunque conservando las condiciones de aparcamiento de G4 y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.

Condiciones particulares de la Residencial Plurifamiliar

1. Aunque la tipología dominante sea la de Residencial Plurifamiliar, se admitirá en las parcelas que por su superficie y configuración así lo posibilitaran, la tipología de edificio de Actividad Económica o Terciario por plantas, (G4), siéndole de aplicación las condiciones de ocupación/edificabilidad de la zona F y exigiéndose la dotación de aparcamientos en sótano o semisótano correspondiente a dicha Subzona G4

2. La edificabilidad se marca para cada Subzona en función de la altura asignada. En el caso de que se trate de zonas provenientes de planeamiento de desarrollo con aprobación anterior a 2007, prevalecerá la edificabilidad recogida en dicho planeamiento. Para parcelas sin edificar que no provengan de planeamiento de desarrollo y no tengan edificabilidad asignada, (normalmente tramadas de color en su totalidad), la edificabilidad se define sobre el total de la parcela según los parámetros anteriores. Sin embargo, cuando en la documentación gráfica se señale la ordenación y se fijen alturas y alineaciones obligatorias (interiores y exteriores), primarán estas prescripciones específicas y particulares sobre las generales que le pudieran ser de aplicación por las presentes Normas. Para parcelas en las que ya existen bloques, y en los que se señala individualizadamente su altura, la edificabilidad se corresponderá con la ya existente.

3. Los patios de manzana deberán conservar y respetar los árboles existentes.

4. Será obligatoria la disposición, como mínimo, de las siguientes plazas de aparcamiento subterráneo, o en zona común acotada y delimitada al efecto (cumpliendo el art. 7.4.3 entre otros):

- En solares mayores de 800 m²: 1,5 plazas de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre en el núcleo principal; 0,75 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial en Régimen General en Venta; una plaza por cada vivienda libre en pedanías y entidades locales; 0,5 plazas por vivienda si se trata de Régimen Especial o en Alquiler; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio; una plaza por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de 2 plantas de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esas dos primeras plantas.
- En solares entre 400 m² y 800 m²: una plaza de aparcamiento por cada vivienda o apartamento de renta libre; 0,5 plazas por cada vivienda o apartamento de protección oficial de cualquier régimen; una plaza por cada 100 m² de oficina y/o comercio, uso hotelero, recreativo o sanitario. Si por las condiciones geométricas del solar esta condición obligara a más de una planta de sótano, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entren en esa primera planta.
- En solares menores de 400 m² no será obligatoria la disposición de aparcamiento en sótano o zona común.

5. No serán posibles garajes individualizados en el frente de planta baja con accesos directos desde la calzada. Para promociones de hasta 10 viviendas, no se admitirá más de un

acceso rodado a dicha parcela y por tanto un vado. Para promociones de más de 10 viviendas, se admitirán dos accesos y por tanto dos vados por cada calle pública a que de la parcela, siempre que exista una separación de 50 m. entre vados, a no ser que por su tamaño o condiciones geométricas fueran necesarios más accesos por condiciones de evacuación según el CTE o por el cumplimiento de estas Normas en relación a su uso. Además de estas plazas, el viario público al que den frente las parcelas deberá garantizar toda la dotación de aparcamientos establecida en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

6. Al menos una de las alineaciones exteriores de los solares será siempre a viales o espacios libres públicos, garantizando de esta forma el acceso desde estos.

7. No se admitirán locales comerciales con frentes y accesos exclusivamente a espacios privados, debiendo tener al menos un frente y acceso a vial o espacio público.

8. El itinerario por los espacios comunes del edificio parte del acceso común al exterior. A partir de éste se accede a las zonas destinadas a uso y concurrencia pública, que dan acceso a las viviendas y están situadas en las distintas plantas, estando comunicadas entre sí por escalera desde planta baja hasta la cubierta, si esta es transitable. Caso de existir ascensor, éste llegará a todas las plantas a donde llegue la escalera común.

Se prohíben por encima de la altura máxima las escaleras no comunitarias y sus castilletes (escaleras de uso privativo para una vivienda, con acceso individualizado a cubierta).

9. Se deberá disponer en proyecto un espacio para tendero, ya sea común o privativo de cada vivienda, sin posibilidad de vistas desde la vía pública, prohibiéndose el tendido de ropa en fachadas.

10. Se permitirá la instalación de ascensores adosados a fachadas exteriores de bloques de viviendas existentes que no tengan ascensor, con el procedimiento señalado en el art. 7.3.3 para la modificación de la alineación exterior.

11. Además de los ascensores del punto anterior, en zonas marcadas en Planos de Ordenación Completa Pormenorizada como "Espacio no edificado interior de manzana" podrán realizarse construcciones auxiliares (art 7.3.16).

12. Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (F), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

13. En lo referente al resto de condiciones de la edificación, (superficies y geometría de patios, balcones y cuerpos volados, alturas, cerramientos de parcela, retranqueos, etc. se estará a lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación.

Art. 7.4.8. Actividades Económicas

G. Actividades Económicas.

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas está destinada a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

Es la tipología dominante de la zona de ordenanzas G "Actividades Económicas".

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

Se ha incluido en esta tipología, por afinidad edificatoria, el subtipo denominado G3, "Bodega Tradicional", que no responde a lo expresado anteriormente en cuanto a localización en zonas industriales, al aparecer mayoritariamente en Conjunto Histórico Artístico y periferia próxima al mismo.

Los subtipos posibles son los siguientes:

Subtipo G1:
Nave o edificio entre medianeras para Actividades Económicas

Sólo admisibles en zonas de manzana compacta, según se define su implantación morfológica en el art 7.4.2.

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a calle pública o privada con dimensiones mínimas según Normas Urbanísticas. La edificabilidad es sobre la parcela edificable, colindante con otras, no computándose en ningún caso las calles de acceso o espacios no edificables. La disposición de la edificación es alineada a calle en manzana compacta.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
500	12 m	12	*	0	-	0	1

Para parcelas existentes con anterioridad a la aprobación de este PGOU, la parcela y el frente mínimos serán los existentes

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

G1 no será admisible en nuevos crecimientos, salvo que se indique específicamente, con condiciones diferentes a las señaladas (más aparcamientos). Tampoco se admitirá en parcelas ahora marcadas como G1 de cierto tamaño en las que se abran calles de nueva creación, excepto si se cumplimenta la dotación de aparcamientos en interior de parcela que se establece en las condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G1 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AI/A/API:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G1 como de G5.

Subtipo G2
Nave o edificio aislado para Actividades Económicas

En esta forma de implantación, las naves tienen frente a espacio no edificado privado. Están exentas en la parcela.

Esta tipología G2 por defecto requiere una sola actividad por parcela (Subtipo G2.1). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado.

Se podrá lotear el volumen edificatorio en naves colindantes menores con diferentes propietarios (Subtipo G2.2 o "Industrias Nido"). La edificabilidad es sobre la parcela, incluido el espacio no edificado, pero con las limitaciones establecidas en las Condiciones Particulares.

La disposición morfológica de la edificación o volumen edificatorio es aislada en parcela.

Parcela mínima	Altura máxima	Frente mínimo	Aparcamientos	Retranqueos			Edificabilidad
				Fachada	Fondo	Lateral	
1000	15 m.	15	*	≥ 8	≥ 4	≥ 4	0,75

(*) Dotación de aparcamientos dentro de cada parcela según condiciones particulares.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G2 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AI/A/API:

Será admisible el subtipo G4 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G4.
Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G2 como de G5.

Condiciones particulares de los subtipos G1 y G2

1. En el interior de cada parcela se dispondrá superficie de aparcamiento para los vehículos de todos los empleados, visitantes y clientes y los propios de la empresa a razón de 20 m² por plaza, debiéndose justificar en proyecto el número de plazas necesario. Y como mínimo se asegurarán las siguientes plazas por superficie construida:

- 1 plaza / 50 m² para uso de oficinas, comercial, hostelería y taller de automóviles
- 1 plaza/100 m² para almacén e industrial

Los aparcamientos se asignarán a cada uno de los edificios o naves, de modo que el edificio o nave sólo pueda admitir el uso correspondiente al nº de aparcamientos que tenga asignados.

Como alternativa a situar los aparcamientos en el interior de cada parcela, éstos podrán situarse en una bolsa de aparcamiento conjunta para varias parcelas, de carácter privado. Esta bolsa de aparcamientos estará inmediatamente cercana a las parcelas a las que da servicio, y puede provenir de una división horizontal de una parcela mayor, de la que surgirán tanto la misma bolsa como las parcelas edificables a las que da servicio. También se pueden prever los aparcamientos en una parcela privativa en un Plan Parcial, un Estudio de Detalle u otro documento de Planeamiento, especificándose en los mismos las plazas que se asignen a cada una de las parcelas edificables citadas, en la proporción que corresponda en función del porcentaje de propiedad.

Sólo podrá edificarse un edificio con un uso determinado cuando tenga garantizadas las plazas de aparcamiento que le correspondan.

Los aparcamientos también podrán estar en sótano. En este caso, la construcción del edificio irá ligada a la construcción del sótano que garantice los aparcamientos que le correspondan. También podrán hacerse aparcamientos en la cubierta de edificios.

Cuando las condiciones de la parcela obliguen a hacer sótano para aparcamientos, se eximirá la exigencia de ejecutar este sótano para naves o edificios en parcela inferior a 1.000 m². Cuando dicha nave o edificio pertenezca a una misma promoción cuya suma de parcelas sea superior a 1.000 m² no se considerará la eximente anterior. La misma eximente por tamaño de parcela registrará para aparcamientos en cubierta de edificios.

Si por las condiciones geométricas del solar o por las condiciones de ocupación bajo rasante exigidas en este Plan General (art. 7.3.14 entre otros) se obligara a más de una planta de sótano para aparcamientos, no será obligatorio más que el número de plazas de aparcamiento que entre en esa primera planta de sótano.

2. El uso permitido en cada edificio quedará limitado a su vez por las exigencias de la Reglamentación Contraintendidos, la de Actividades de Pública Concurrencia (Barreras arquitectónicas, Espectáculos públicos, etc.), y resto de normativa sectorial.

Las condiciones de uso serán las de su Zona de Ordenanzas (G), según se refleja en el Capítulo I del Título X (Normas Particulares del Suelo Urbano).

3. INDUSTRIAS NIDO (Subtipo G2.2)

Cuando un volumen edificatorio de Actividades Económicas está compuesto por varias naves menores colindantes entre sí, llamamos a este producto Industrias Nido.

Una parcela de Actividades Económicas se podrá subdividir en submanzanas separadas por calles privadas. La subdivisión y asignación de edificabilidades a las distintas submanzanas deberá quedar reflejada en un instrumento de Planeamiento de Desarrollo. Estas submanzanas o volúmenes edificatorios deberán respetar los retranqueos marcados para G2, para así cumplir con las condiciones morfológicas de edificación aislada en parcela (art. 7.4.2). Las divisiones horizontales de las parcelas, definición de submanzanas y acceso a subparcelas cumplirán lo descrito al respecto en el art. 7.4.5.

Esta subdivisión en submanzanas sólo será posible si se garantizan aparcamientos dentro de la propia parcela según los estándares descritos en estas Condiciones Particulares. Los viales de acceso a las naves o edificios resultantes cumplirán los mínimos establecidos en las normas de urbanización (Título VIII de estas Normas).

En todo el frente de las naves en que se sitúan las puertas de las mismas, se reservará un espacio de al menos 5 metros para maniobra, carga y descarga. No sería obligatoria acera en este frente además de este espacio, pero el frente debe ser libre, sin subdivisiones y posibilitando su tránsito a todo lo largo. Además de este frente que hace las veces de acera, debe garantizarse un ancho de calzada y de calle según los estándares mínimos del título de Urbanización.

4. Únicamente se admitirá una vivienda vinculada a funciones de vigilancia de la propia actividad en parcela $\geq 1.000 \text{ m}^2$ de superficie en los casos en que se justifique, prohibiéndose el uso

de viviendas en parcelas menores, salvo que sean éstas anteriores a la aprobación definitiva del P.G.O.U./84, en que se podrá admitir una vivienda siempre que esté ligada a la actividad.

5. Los Espacios Libres en el interior de las parcelas deberán estar urbanizados y tratados en su totalidad, predominando fundamentalmente la jardinería, con arbolado con una densidad mínima de un árbol cada 40 m², vegetación tapizante y plantas de floración ornamental. Se podrán dejar sin vegetación las superficies estrictamente necesarias para maniobra, circulación y aparcamiento de vehículos, y zonas de almacenamiento al aire libre señalizadas como tales y definidas en proyecto. Toda la zona vista desde el exterior deberá ser ajardinada y arbolada en las condiciones anteriores.

Las calles privadas tendrán las mismas consideraciones que las calles públicas definidas en este Plan General, también en cuanto al tratamiento del arbolado y zonas ajardinadas.

6. La altura máxima de las cercas opacas será de 2,50 m. Los frentes de las parcelas contarán con cercas diáfanas. La altura máxima de las cercas diáfanas será de 3 m., pudiendo ser opacas los primeros 1,20 m.

7. Cuando se trate de ampliaciones de industrias existentes que requieran prolongación de estructuras, guías, cintas, trenes o procesos lineales se podrá hacer excepción de los retranqueos y alturas absolutamente necesarios, manteniendo las demás condiciones sobre el total de las parcelas agregadas o existentes.

8. En las subzonas que se permita la tipología G1, la edificación se ajustará a la alineación oficial establecida.

9. La ocupación en planta sobre la parcela, de los locales destinados a otros usos distintos, no podrá ser superior al 15% del total de la parcela y la altura máxima de las mismas será de 3 plantas o 15 m., contados hasta el remate superior del edificio o cubrera de la cubierta.

10. En caso de parcelas con frente a dos o más calles, el retranqueo a fachada se considerará a una sola a ellas.

11. El "Espacio no edificado interior de manzana" indicado en los planos de Ordenación Completa Pormenorizada en parcelas de Actividades Económicas se ha señalado a título informativo, y no condicionará las posibles ampliaciones o nuevas edificaciones, que deberán regirse según el articulado de las presentes Normas; en cualquier caso, siempre debe garantizarse la funcionalidad de las circulaciones interiores.

Subtipo G3:
Bodega Tradicional

Edificación en forma de nave, de una o varias crujiás, cuyo origen fue la crianza del vino, con cubierta generalmente inclinada a una o dos aguas acabada en tejas, construida con técnicas y materiales tradicionales hasta la primera mitad del siglo XX.

Al tratarse generalmente de edificaciones catalogadas, la superficie de parcela será la existente, pudiéndose llevarse a cabo las obras de intervención permitidas según su grado de catalogación e implantar en ellas los usos que sean admisibles en la zona de ordenanzas en la que se encuentre la edificación en cuestión.

desarrolla normalmente en zonas residenciales, siendo posible también en zona de Actividades Económicas.

Las determinaciones serán las siguientes:

1. Las definidas en el Planeamiento de Desarrollo.
2. En defecto de lo anterior, las definidas para la tipología de referencia de cada Zona de Ordenanzas (Plano Zonas de Ordenanza Globales):
 Zona A > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para A (similares a las de C1 en volumen).
 Zona C > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para C1.
 Zona D > Con las condiciones de parcela mínima, altura, retraqueo, frente mínimo y edificabilidad de D1, conservando las condiciones de aparcamientos de G4 para implantaciones en solares mayores de 500 m² y siempre albergando usos admitidos en la zona de ordenanzas en la que se encuentre.
 Zona E > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para E1, E2 o E3, según lo sean la mayoría de las parcelas colindantes o del entorno próximo.
 Zona F > Se aplicarán las condiciones impuestas a G4 como tipología compatible para F3. En este caso, si no viene señalado en planos, el número de plantas será III.

Zona G > Se aplicarán las condiciones impuestas a G2

3. No se considerarán fuera de ordenación las edificaciones existentes que incumplan algunos de los parámetros resultantes de aplicar los criterios antes reseñados, y se hayan realizado conforme a licencia; Las parcelas calificadas como G4 que estuviesen calificadas como equipamiento privado en el PGMO-95 conservarán la edificabilidad que dicho PGMO les otorgaba.

Los estándares mínimos de aparcamientos responderán a lo establecido en las condiciones particulares de los subtipos G1 y G2.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque G4 en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API: Será admisible el subtipo G5 con las condiciones más restrictivas tanto de G4 como de G5.

También será admisible el uso de vivienda con la tipología de referencia antes mencionada para cada Zona de Ordenanza Global en que se encuentre situada la parcela, con las limitaciones antes descritas, y siempre que la parcela provenga de un ámbito cuyo origen está en un Planeamiento de Desarrollo, cuyo uso global fuera el de vivienda, o que marcara la compatibilidad de viviendas para la parcela citada.

Como norma general y complementada en las condiciones que se desarrollan en la regulación de intervención en edificaciones catalogadas, los nuevos usos a implantar en el interior de estas edificaciones deberán respetar la estructura existente, siendo el límite de número de plantas o entreplantas el que resulte de las posibilidades que cada edificación pueda albergar sin alterar su configuración volumétrica. En este sentido, prevalece esta norma sobre el número de plantas establecido en planos, ya que este responde al estado actual de la edificación.

Las alturas mínimas de las plantas que se dispongan en cualquier intervención serán de 3 metros de suelo a suelo, tanto en planta baja como en las superiores. En las plantas bajo cubiertas inclinadas, al menos el cincuenta por ciento (50%) de su superficie deberá tener una altura libre igual o superior a dos metros con cincuenta centímetros (2,50 m.). En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a dos metros con diez centímetros (2,10 m.).

En caso de edificaciones de cubierta inclinada y catalogadas como de interés genético, se dispondrá obligatoriamente un vacío principal comunitario en una posición centrada o de manera que se mantenga la visión del espacio bodeguero original en el lugar de mayor singularidad.

Para las catalogadas como de Conservación arquitectónica se observará, en general, la misma norma, debiendo justificarse convenientemente para otra solución las especiales condiciones de diafanidad de la solución arquitectónica propuesta.

Las instalaciones y castilletes necesarios deberán quedar debidamente integradas en el volumen existente, ubicándose en posiciones no visibles desde la vía pública y sin sobresalir más de 1,5 m de la envolvente de la nave en la vertical de la proyección de cada punto. Las chimeneas de ventilación obligatorias deberán minimizarse buscando la máxima reducción de su impacto sobre cubierta.

Para la intervención en los edificios protegidos, se tendrá en cuenta lo dispuesto en su correspondiente Ficha del Catálogo, que podrá restringir las consideraciones generales de intervención que se definen a continuación. En los edificios no protegidos, caso de conservarse, se seguirán los mismos criterios.

- Para edificios destinados a Actividades Económicas, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 10% de la superficie de planta baja.
- Para edificios destinados a uso Residencial y compatible, se admitirán entreplantas con una ocupación equivalente al 40% de la superficie de planta baja en bodegas catalogadas como de Interés Genérico, y del 60% en el resto.

En coherencia con lo expresado en anteriores párrafos, no será de aplicación para estos edificios las dotaciones de aparcamientos exigidas en otras tipologías como G1 y G2.

Subtipo G4:
 Edificación por plantas de uso terciario o para Actividades Económicas

G4 refleja una edificación dedicada a actividades económicas y terciarias desarrollada por plantas, pudiendo incluir oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero. Esta tipología se

Subtipo G5:
Gran Superficie Comercial

Se trata de implantaciones que comprenden actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor y que tiene lugar en locales independientes o agrupados, cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados sea mayor de dos mil quinientos metros cuadrados, quedando sujetos y regulados por la Ley 1/1996 de Comercio Interior de Andalucía u otras de referencia.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso y en coherencia con lo establecido en el PGMO-95, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² sobre parcela bruta. En cualquier caso, dadas las especiales características de estas implantaciones comerciales en suelo urbano, en cuanto a requerimientos de nuevas infraestructuras, vitalidad, etc., se considerará tanto para la ampliación de centros existentes como para la implantación de nuevos establecimientos el suelo como urbano no consolidado.

Los estándares mínimos de aparcamientos se fijan en una plaza por cada 25 m² construidos de zona comercial accesible por el público y una por cada 100 m² del resto de superficie construida.

Subtipo G6:
Industria Singular

Industria significativa de gran tamaño desarrollada en una gran parcela.

Para parcelas provenientes de Planeamiento de Desarrollo, se respetará lo dispuesto en el mismo.

Para parcelas con edificaciones existentes, una sola propiedad y una sola actividad empresarial, y con el fin de permitir ampliaciones en estas condiciones, se fija una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m². Se eximirá del cumplimiento de la altura máxima para edificaciones industriales.

Si se desea diversificar la actividad empresarial, y/o segregar partes de la finca a otras propiedades, se considerará la totalidad como suelo urbano no consolidado, debiéndose delimitar una Unidad de Ejecución, a desarrollar como Plan Parcial, en el que se establecerá el viario mínimo según las Normas del PGOU, y las cesiones mínimas establecidas en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento. A las manzanas netas resultantes les será de aplicación las características tipológicas y edificabilidad de la tipología G2. En el caso en que se pretenda desarrollar una pequeña parte vacante de la propiedad, sin incidencia en la Estructura General de la ciudad, se seguirá el mismo procedimiento, pero en lugar de Plan Parcial, se desarrollará la Unidad de Ejecución mediante Estudio de Detalle

Subtipo G7:
Estaciones de Servicio

Instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes al por menor.

Para las nuevas edificaciones que se planteen en implantaciones existentes, se establece un retranqueo mínimo de 5 metros respecto a cualquier lindero, no fijándose retranqueo para las plantas bajo rasante, salvo lo considerado en los diferentes Capítulos del presente Título.

La altura y edificabilidad máxima será la marcada en cada zona de nuevo crecimiento en concreto, (ya sea en instrumentos de desarrollo para urbanizable sectorizado o en fichas y planos de plan para urbano no consolidado), o bien la existente o propuesta marcada en planos para el suelo urbano consolidado.

Para parcelas con edificaciones existentes destinadas a este uso, se fija una edificabilidad de 0,25 m²/m² sobre parcela bruta.

Art. 7.4.9. Equipamiento (EQ).

Las edificaciones a realizar en parcelas de equipamientos se ajustarán a lo definido en su Planeamiento de Desarrollo, y en su defecto, a las condiciones de retranqueos, alturas y edificabilidad de la tipología más usual correspondiente a la Zona de Ordenanza señalada para esa parcela en el plano Zonas de Ordenanzas Globales - Ordenación General.

A continuación se definen las correspondencias concretas a aplicar, y cuando no se señale el nº de plantas en el Plano de Ordenación Completa Pormenorizada, será el marcado entre paréntesis:

Zona C > C1 (II); Zona D > D1 (II); Zona E > E1 (II); Zona F > F3 (III); Zona G > G2 (III).

Se podrán tener en cuenta las soluciones susceptibles de implantar en cada caso, permitiéndose rectificar algún parámetro de la tipología a aplicar, cuando se mejoren las condiciones de implantación respecto del entorno y de la morfología de la manzana, siempre que se justifique en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga, y que ello no suponga un menoscabo de las condiciones de los colindantes (luces, vistas, medianerías vistas, etc).

Excepcional y justificadamente en base a las especiales necesidades que pudieran derivarse de un uso público concreto, se podría admitir un aumento de la edificabilidad siempre que no se produjera un menoscabo de las condiciones de contorno antes referidas y siempre como máximo con un parámetro de 1,5 m²/m².

Cada equipamiento de nueva planta reservará en el interior de parcela los aparcamientos necesarios tanto para los trabajadores del mismo como para los usuarios y visitantes, y como mínimo se garantizarán las condiciones de aparcamientos reseñadas para las tipologías G1 y G2, o las de la Zona de Ordenanza Global en que se incluya la parcela, si son superiores. Se podrán tener en cuenta las excepciones marcadas para aparcamientos existentes en las presentes Normas para cada tipología de referencia. Igualmente, se podrá considerar una

correspondencia de 100 m² construidos de equipamiento por cada vivienda a efectos del cómputo de aparcamientos.

En parcelas de equipamientos consolidados donde se prevean nuevas actuaciones se podrá exigir el reajuste de las alineaciones oficiales, para la regularización y mejora del viario público o los espacios libres públicos existentes.

Subtipos admisibles y compatibilidades donde se marque Equipamiento en los planos de ordenación pormenorizada completa o en fichas de ARI/AIA/API:

G4: En parcelas marcadas como de equipamientos privados, siempre que se redacte un Convenio con el Ayuntamiento que marque un uso concreto compatible, y una vez que dicho Convenio sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento. Las determinaciones serán las marcadas por el subtipo G4.

CAPÍTULO QUINTO

CONDICIONES DE ESTÉTICA

Art. 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Art. 7.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Art. 7.5.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición al ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Art. 7.5.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que se determinan en estas Normas para cada tipo de obra y zona en la que se localice.

2. Las obras tendientes a la buena conservación de los edificios catalogados habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento, deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. También en cuanto a la edificación catalogada, en obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Art. 7.5.5. Fachadas.

1. Cuando la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Art. 7.5.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada.

Art. 7.5.7. Materiales de fachada.

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

Para los paramentos verticales exteriores se deberán utilizar materiales diseñados e indicados expresamente para los mismos, evitándose la utilización de materiales para interior de edificios, como azulejos para baños, baldosas de terrazo, etc.

Art. 7.5.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbánística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, la Gerencia Municipal de Urbanismo podrá requerir para la adecuación de las mismas, una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

Art. 7.5.9. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

- No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.
- Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.
- Cuando el soportal discorra adosado a la acera y en su frente existan locales comerciales, se considerará de uso público. Los soportales de uso público, en toda su longitud deberán ser continuación de la acera, y su piso será ampliación de la misma sin escalones, teniendo pendientes similares a las permitidas para la acera. Podrán recogerse las aguas en la acera exterior.

Art. 7.5.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Art. 7.5.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se prohíben las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Art. 7.5.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en una posición que no perjudiquen a la estética de la fachada (instalación tras petos de terrazas, en rejillas integradas en fachadas, etc ...).

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección, regulándose en normas particulares los rólulos y focos.

Art. 7.5.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse como mínimo un metro de la medianería sobre el plano de fachada, debiendo situarse de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera.

Art. 7.5.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.
2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:
 - a) Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.
 - b) Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de diez (10) centímetros respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.
 - c) Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.
 - d) En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Art. 7.5.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

En cualquier caso, sólo se permitirán toldos extraíbles a fachada con soportes exclusivamente apoyados en ésta, que no supongan la colocación de soportes fijos, siendo obligatoria que cuando se finalice la ocupación de vía pública con veladores, durante el horario de cierre del establecimiento, dichos toldos deberán quedar recogidos.

Art. 7.5.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Art. 7.5.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierta deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías vistas en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar ordenanzas de criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Art. 7.5.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.
2. Los cerramientos y vallados del frente de parcela deberán permitir la relación visual entre la fachada del edificio y la acera. Para ello, podrán tener elementos ciegos de hasta cien (100) centímetros de altura máxima respecto de la acera, completados en su caso con pilares, postes o machones, y entre ellos protecciones diáfanas, vegetación, o elementos traslúcidos (valla, reja o celosía), estéticamente acordes con el lugar. La altura máxima total del cerramiento será de doscientos cincuenta (250) centímetros. En calles con desnivel, el cerramiento deberá escalonarse para no superar ambas alturas máximas en ningún punto. Estos cerramientos formarán parte del proyecto de la edificación, y estarán definidos con la misma escala y detalle técnico que aquélla, precisando para su reforma lo mismo que se exige a una fachada (art. 7.5.8). El cerramiento de cada unidad edificatoria o promoción mantendrá una misma unidad de estilo. Las disposiciones de este párrafo podrán ser distintas si así se señala en la definición de las tipologías.

Se exceptúan aquellos edificios que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. Los cerramientos de separación con otras parcelas en laterales o fondo podrán ser similares a los de fachada, o ciegos. La altura máxima será de dos metros y medio (2,50 m.).
4. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.
5. Los cerramientos en Suelo No Urbanizable se regularán según lo dispuesto en el Título XII de estas Normas. El mismo título regulará los cerramientos de cualquier otra parcela que no sea Suelo Urbano Consolidado.

Art. 7.5.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Para la concesión de la licencia, la administración urbanística deberá recabar informe sobre su viabilidad y condiciones a imponer para su tala o trasplante, al Departamento Municipal correspondiente (Medio Ambiente, Parques y Jardines ...).

Art. 7.5.21. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán arbolarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Art. 7.5.22. Publicidad y rotulación de locales y edificios.

En correspondencia con lo recogido en el art. 7.5.20, más allá del Conjunto Histórico también se podrá limitar la actividad publicitaria, debiendo los rótulos armonizar con la edificación y el entorno, sin menoscabar las cualidades de la arquitectura y el paisaje urbano en que se encuentren.

Se admiten los rótulos que sirvan para señalar la existencia de locales o edificios destinados a un uso, conteniendo el nombre del establecimiento y la actividad a la que se dedica. En cada edificio, los rótulos deberán armonizar entre sí, situándose de forma ordenada y siempre que sea posible con unidad de estilo, tamaño, calidades y materiales.

Se prohíbe que toda la fachada se convierta en un panel publicitario. Se recomienda que, en general, los rótulos se sitúen encima de los locales, con un rótulo bajo dintel en huecos de fachada, con letras corpóreas directamente sobre el paramento o con placa de pequeño tamaño sobre el paramento. También son admisibles las banderolas perpendiculares al plano de fachada, ajustadas a las características arquitectónicas de la misma y sin ocultar sus líneas compositivas.

CAPITULO SEXTO

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.6.1. Definición

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los edificios por las personas.

Art. 7.6.2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.
2. En todo caso, se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

4. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados y arbolados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Art. 7.5.20. Consideración del entorno.

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

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

4. Será aplicable igualmente lo establecido en los de estas Normas sobre protección del paisaje urbano.

SECCIÓN PRIMERA – CONDICIONES DE CALIDAD**Art. 7.6.3. Calidad de las construcciones**

Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales y de su colocación en obra.

Art. 7.6.4. Condiciones de aislamiento y acondicionamiento térmico pasivo.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente.
2. La comprobación práctica del correcto aislamiento acústico se realizará de acuerdo con lo que determine la ordenanza Municipal de protección del Medio ambiente en materia de ruido y vibraciones, cuando así se determine.
3. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados.
4. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m²).
- c) El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas, en el Código Técnico de la Edificación o normas que lo constituyan y complementen y en las Ordenanzas Municipales correspondientes.
5. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de un grosor o disposición de vidrio como para garantizar que se minimice el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

6. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, preverán en su diseño el grado de aislamiento, acondicionamiento y demás condiciones acústicas correspondientes, de acuerdo a las normas aplicables.

7. En los nuevos proyectos de edificación o de instalación, la ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se diseñará con vistas a minimizar los niveles de inmisión sonora en los mismos, adoptando medidas preventivas y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas y, en particular, el tráfico rodado.

8. En las fachadas de los edificios a los que hace referencia el apartado anterior, las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer de aislamiento acústico suficiente, de forma que los niveles sonoros de inmisión debido a las fuentes de ruido exteriores no rebasen los límites correspondientes aplicables de acuerdo con las normas acústicas en vigor, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN SEGUNDA – CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**Art. 7.6.5. Local.**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad.

Art. 7.6.6. Local exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:
 - a) Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
 - b) Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
 - c) Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.
 - d) Dar a un patio vividero que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.
2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.
3. De acuerdo con la normativa urbanística de este Plan, en posiciones bajo uso residencial, el uso comercial sólo se admitirá en locales con acceso desde vía, calle o plaza públicas, no admitiéndose frentes y accesos exclusivos a espacios libres o patios privados.

- a) Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete, un lavabo y un espejo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- b) No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización, podrá justificar distintas dotaciones.
- c) En ningún caso en locales de uso público, los retretes podrán comunicar directamente con los locales de pública concurrencia, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de separación.
- d) En el caso de locales agrupados, podrán agruparse las dotaciones de aseos, manteniendo el número y condiciones partiendo de la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público.
3. En las actividades de pública concurrencia, al menos uno de los aseos deberá estar adaptado a personas con discapacidad, en las siguientes circunstancias:
- a) Cuando una disposición legal o reglamentaria establezca que los aseos se destinan a público (caso de las actividades de hostelería y espectáculos públicos, por ejemplo).
- b) Cuando en usos comerciales y de oficinas, el número de aseos resultantes en aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan, sea igual o superior a dos.
- c) En usos docentes en general.
- d) En usos sanitarios con acceso de público en general.
- e) En usos asistenciales y culturales.
- f) En todo caso, y en aplicación del Real Decreto 486/1997, en el caso de que exista personal trabajador afectado de minusvalía física que lo requiera, deberá adaptarse un aseo para su uso.

CAPITULO SÉPTIMO

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Art. 7.7.1. Definición.

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser sustituidas total o parcialmente por Ordenanzas Municipales.

Art. 7.6.7. Piezas habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Art. 7.6.8. Piezas habitables en plantas sótano.

Se permitirán los usos relacionados en el Artículo 6.2.3, siempre que queden garantizadas las condiciones de ventilación e iluminación exigibles por las normas sectoriales aplicables a la materia.

Art. 7.6.9. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.
2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.
3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.
4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Art. 7.6.10. Oscurcimiento de las piezas habitables.

Las piezas habitables destinadas a dormitorios dispondrán de los medios necesarios que permitan su oscurcimiento temporal frente a la luz exterior bien mediante sistemas fijos o previendo la instalación de dichos sistemas por los usuarios.

Art. 7.6.11. Servicios higiénicos.

1. Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable.
2. Supletoriamente, cuando no exista regulación específica o normativa sectorial podrán aplicarse para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos los siguientes criterios:

Art. 7.7.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el Código Técnico de la Edificación y la Normativa de Eliminación de Barreras. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

SECCIÓN PRIMERA – DOTACIÓN DE AGUA**Art. 7.7.3. Dotación de agua potable.**

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.
2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.
3. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de suministro.
4. En su desarrollo se estará a lo dispuesto en el CTE y en especial al Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

Art. 7.7.4. Dotación de agua caliente.

En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

Art. 7.7.5. Energía eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión o, en su caso, la normativa vigente en cada momento.

Art. 7.7.6. Gas energético.

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Art. 7.7.7. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.
2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Art. 7.7.8. Combustibles sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Art. 7.7.9. Energías alternativas.

1. Los edificios de nueva construcción preverán espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental, cumpliéndose en todo caso lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en especial, en el denominado DB-HE "Requisito de Habitabilidad: Ahorro de Energía", tanto en lo contenido en el DB-HE4 "Contribución Mínima de Agua Caliente Sanitaria" y DB-HE5 "Contribución Fotovoltaica Mínima de Energía Eléctrica".

Art. 7.7.10. Cuartos de calderas.

Cumplirán la normativa técnica aplicable en función del tipo de instalación de que se trate.

SECCIÓN SEGUNDA – DOTACIONES DE COMUNICACIÓN**Art. 7.7.11. Telefonía.**

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

- 2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.
- 3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.12. Radio y Televisión.

- 1. En todas las edificaciones de tipología F (residencial plurifamiliar), y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Asimismo, deberán disponer de una infraestructura común de telecomunicaciones.
- 2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Art. 7.7.13. Telecomunicaciones.

- 1. Cualquier actuación que se deba de realizar sobre el dominio público para la instalación de redes para telecomunicaciones se ajustará a lo establecido en la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones
- 2. Las instalaciones de telecomunicaciones quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública desde el portal hasta cada vivienda.

Art. 7.7.14. Servicios postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos, debiéndose cumplir así mismo la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas.

SECCIÓN TERCERA – SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Art. 7.7.15. Evacuación de aguas pluviales.

El desague de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, le haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

En este sentido se estará a lo dispuesto en el CTE, y en especial, en el Requisito de Habitabilidad de Salubridad DB-HS.

En cualquier caso, nunca se podrán verter aguas pluviales directamente al dominio público (viales o espacios libres), aunque se trate de una vivienda aislada.

Art. 7.7.16. Evacuación de aguas residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el citado DB-HS y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Art. 7.7.17. Evacuación de humos, gases y olores.

Las instalaciones de evacuación de humos, gases y olores, quedarán definidos y solucionados en base a los criterios y determinaciones del Capítulo de Calidad del Aire Interior DB-HS-3 del Código Técnico de la Edificación.

SECCIÓN CUARTA – INSTALACIONES DE CONFORT

Art. 7.7.18. Instalación de clima artificial.

- 1. En toda edificación de nueva planta destinada a vivienda plurifamiliar o a contener usos terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las instalaciones que precisen los distintos usos a implantar, previendo la llegada a las mismas de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
- 2. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer de una instalación de calefacción, o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.
- 3. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.
- 4. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
- 5. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el organismo competente o laboratorio homologado.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, para aparatos de potencia menor a diez mil (10.000) frigorías/hora, y se cumplan las siguientes condiciones:
 - a) Si el aparato tiene potencia inferior a cinco mil (5.000) frigorías/hora, medie una distancia mínima de tres (3) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
 - b) Si el aparato tiene potencia igual o superior a (5.000) frigorías/hora e inferior a diez mil (10.000) frigorías/hora, habrá de mediar una distancia mínima de cinco (5) metros desde la rejilla de salida del aire hasta el plano de fachada contraria a que dé frente, y el máximo de distancia posible a los huecos de otros locales o viviendas, con un mínimo de un (1) metro hasta los huecos situados en el mismo plano de fachada y ciento cincuenta (150) centímetros a los situados en fachadas laterales, retranqueadas o en ángulo.
7. Si el aparato tiene una potencia igual o superior a diez mil (10.000) frigorías/hora, deberá ubicarse en la cubierta del edificio o dentro de sala de máquinas debidamente acondicionada. A estos efectos podrá entenderse como sala de máquinas los espacios situados a nivel de suelo y los ubicados bajo forjados, acústicamente aislados y separados de la cámara de aire, si ésta existiese. En cualquier caso, las rejillas de salida de aire deben cumplir las condiciones señaladas en el apartado anterior.
8. Las salas de máquinas se aislarán acústicamente y la maquinaria se fijará a sus andajes interponiendo los elementos antivibratorios que técnicamente se precisen.
9. La disposición de rejillas no perjudicará la estética de las fachadas. Se dispondrán enrasadas con el plano de fachada, con sus lamas perpendiculares al mismo, nunca oblicuas, sea en dirección ascendente (excepto cuando no existan huecos superiores), o descendente (para evitar molestias a los transeúntes). Cuando así se desprenda de los cálculos acústicos serán silenciadoras.
10. Los equipos de climatización, refrigeración o extracción de aire vinculados a fachadas dispondrán la salida del aire a la mayor altura posible, siempre a más de trescientos (300) centímetros desde el pavimento del espacio público hasta la base inferior de la rejilla. En ningún caso se producirán goteos al espacio público, debiendo canalizar el agua de condensación a la red de desagües del edificio.
11. La evacuación de aire no se realizará a galerías interiores o pasajes cubiertos; en galerías abiertas o soportales, la evacuación podrá realizarse al espacio interior (si no existen huecos de piezas habitables a la misma) o a la vía pública, conduciendo el aire mediante conductos convenientemente ocultos o arquitectónicamente integrados en la composición del edificio.

12. Las medidas señaladas entre los diferentes elementos a que se alude (rejillas y huecos) se realizarán en verdadera magnitud en el caso de elementos situados en diferentes planos de fachadas, y a través del plano de la fachada cuando sean coplanarios; no se tendrá en cuenta la existencia de voladizos, balcones ni antepechos.

Art. 7.7.19. Aparatos elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.
2. Los ascensores se instalarán cuando las normas correspondientes lo consideren obligatorio, en especial las ordenanzas municipales de accesibilidad y la normativa autonómica de accesibilidad.
3. En todo caso, el ascensor será obligatorio para todos los edificios de cuatro o más plantas, y aquellos con tres o más plantas que tengan sótano.
4. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.
5. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio, debiendo solucionarse el desnivel desde el acceso mediante rampa adaptada a la Normativa de Eliminación de Barreras y el CTE.
6. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera, estando prohibidos los desniveles entre los desembarcos del ascensor en cada planta y las viviendas a las que dé acceso.
7. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.
8. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.
9. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.
10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

CAPITULO OCTAVO

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

Art. 7.8.1. Definición y aplicación.

En lo referente a las condiciones de seguridad en los edificios y recintos anexos, se estará a lo dispuesto en el Requisito de Seguridad de Utilización DB-SU, el Requisito de Seguridad Estructural DB-SE y el de Seguridad en caso de incendio DB-SI, del Código Técnico de la Edificación. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

CAPITULO NOVENO

CONDICIONES AMBIENTALES

Art. 7.9.1. Definición.

1. Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos. Las Normas contenidas en el presente Capítulo podrán ser completadas por Ordenanzas Municipales.

2. Serán aplicables en todo caso las disposiciones contenidas en los Títulos VI y IX de estas Normas relacionadas con las condiciones ambientales.

Art. 7.9.2. Aplicación.

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva planta, en las de acondicionamiento y de reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de la misma. La administración urbanística municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en estas Normas.

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste. Se tendrá en cuenta lo observado en el art. 7.1.3 de las presentes Normas.

Art. 7.9.3. Compatibilidad de actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que conforme a la calificación urbanística sean autorizadas por las Normas de Protección Ambiental. En todo caso las actividades autorizadas deberán mantener en perfecto estado 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 chimenea de características adecuadas. Se permitirá la salida de humos por fachada, sin necesidad de conducto a la parte superior del edificio, sólo cuando la evacuación no pueda discurrir por conducción interior o a través de patio interior, siendo además indispensable la depuración de los humos por medio de tecnología contrastada, y debiendo realizarse su salida a una altura mínima de trescientos (300) centímetros sobre rasante, y a un espacio abierto de cinco (5) metros mínimos de anchura.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en escasa cuantía.
- e) Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Art. 7.9.4. 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. 7.9.5. 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 VIII

NORMAS DE URBANIZACIÓN

funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en un Área de Reforma Interior, Área de Incremento de Aprovechamiento o Sector.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano no urbanizable, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un instrumento de planeamiento, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. No se considerará modificación de alineaciones y rasantes la definición exacta de estas en el Proyecto de Urbanización cuando no se recoja en el instrumento de planeamiento con exactitud, y la definición que se haga en el proyecto de urbanización se limite a reflejar de manera detallada el replanteo propuesto en el instrumento de planeamiento.

A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente, manteniendo el resto de parámetros definidos en el correspondiente instrumento de planeamiento.

5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la instalación de acometidas de servicios, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias de urbanización.

Art. 8.2.2. Contenido de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al art.98 y 113 LOUA:

1. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras. Así mismo se contemplarán en su caso las estructuras (muros, puentes, etc) que se consideren precisas para la ejecución de viales.
2. Las de saneamiento, que incluyen la construcción o reforma de colectores (generales y parciales), aliviaderos, acometidas, sumideros, imbormales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, estas últimas en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

Se incluirán también las obras de encauzamiento de arroyos, protección contra inundaciones, canalización de escorrentías urbanas o rústicas, protección de taludes, respetando la legislación sectorial en la materia.

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 8.1.1 Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.
2. De igual modo se aplicarán las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben redactarse en el plazo máximo de dos años para desarrollar las previsiones del presente Título y del resto de determinaciones del presente Plan General relacionadas con las condiciones de las obras de urbanización.

En todo caso, las Ordenanzas Municipales que deben elaborarse deberán respetar las determinaciones contenidas en este Título y en los restantes preceptos de las Normas Urbanísticas, salvo que en el mismo se exprese que tiene naturaleza análoga a la de una Ordenanza y que, por tanto, tiene el carácter de regulación supletoria hasta su sustitución por aquéllas.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo o norma que lo sustituya, la ordenanza municipal de accesibilidad, así como las disposiciones en este sentido contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

En cualquier caso, las obras de urbanización, reurbanización y edificación se adaptarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Jerez.

CAPÍTULO SEGUNDO

PROYECTOS Y EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Art. 8.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización tendrán por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, movimiento de tierras, estructuras y pavimentaciones, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y

calidades de las zonas verdes, ni a obras a ejecutar fuera de la delimitación del sector o unidad de ejecución, ni supongan un incremento o disminución del presupuesto superior al 10% de la obra.

3. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

4. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en este Título, en los Títulos II y VI de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales que las desarrollen.

Art. 8.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras. Incluirá como anejos justificativos los cálculos de dotaciones, el replanteo geométrico de viales (referido al sistema de bases de replanteo municipal, y en coordenadas UTM) y las informaciones y autorizaciones obtenidas de organismos y empresas terceras. Así mismo incluirá Plan de Obra con estimación del plazo de ejecución, y programación por fases que refleje lo determinado en su caso por el instrumento de planeamiento.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano
- c) Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, replanteo, trazado de canalizaciones y servicios, incluyendo detalladamente las obras a ejecutar fuera del sector o unidad de ejecución.

La precisión y escala de los planos permitirán apreciar el uso de la acera y de los espacios en frente de parcela: itinerarios peatonales, vados, carril bici en su caso, etc. Deberá incluirse un plano en el que se reflejen a la vez todos los elementos y posibles obstáculos (farolas, árboles, mobiliario urbano, señales de tráfico, postes, elementos verticales, espacio para contenidos, etc.), a escala suficiente para verificar la continuidad de dichos recorridos, acotando los estrechamientos de los mismos y garantizando el respeto a las normas de accesibilidad, entre otras. Si estuviera aprobado el proyecto de reparcelación de las manzanas incluidas en el ámbito, se reflejará en dicho plano la parcelación, así como la asignación del derecho de acceso de vehículos por cada frente de parcela (art. 4.2.11.7 de estas Normas) y los aparcamientos.

3. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, las de conexión a la red existente y refuerzo de la misma, y las de distribución domiciliar de agua potable.

4. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, incluyendo en su caso las obras de captación de agua para riego así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.

5. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.

6. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.

7. Las obras de ajardinamiento, caminos y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad. Deberá justificarse por los agentes promotores que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos. Para ello, el proyecto proveerá los cálculos oportunos, con previsión de demandas, y se obtendrá la conformidad de los organismos o empresas que deban proveer el suministro, de conformidad con la legislación sectorial. El promotor debe resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus conexiones donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

En caso de que para resolver la falta de capacidad de la infraestructura existente se vea conveniente actuar de forma integrada entre varios sectores para crear una infraestructura que sirva para dotar a todos ellos, se podrá definir un proyecto de infraestructura general a ejecutar de la manera más conveniente a todas las partes implicadas, estando el proyecto de urbanización del sector beneficiado condicionado a la presentación de dicho proyecto y su ejecución.

Art. 8.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización.

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. El procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo. A tal efecto el promotor aportará el informe de la administración correspondiente. En caso contrario el proyecto será tramitado por la GMU, y no será aprobado hasta no disponer del informe favorable.

2. Las modificaciones de un proyecto de urbanización se tramitarán con el mismo procedimiento anteriormente fijado, salvo cuando solo consistan en detalles técnicos que no afecten a las secciones tipo de los viales, ni a las condiciones de servicio a las parcelas, ni a las

A tal efecto durante las obras y cuando se actúe sobre viales preexistentes, se definirán itinerarios señalizados y protegidos para los peatones, que mantengan los accesos existentes. Los cortes al tráfico y aparcamiento de vehículos en vías existentes que sean necesarios para la ejecución de las obras se realizarán de conformidad con el área municipal competente, y en las condiciones y plazo fijados por esta.

5. Las obras de viales nuevos permanecerán cerradas y valladas, hasta su entrega al uso público, siendo responsable el promotor de su vigilancia, en los términos fijados por la legislación en materia de seguridad y salud y de riesgos laborales.
6. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.
7. No se permitirá el acopio de escombros, basuras, restos de talas y desbroces, etc., en las parcelas de la Unidad de Ejecución, debiendo retirarse los que se originen en la obra a vertedero autorizado inmediatamente después de haberse generado. Los acopios de tierras en parcelas cedidas al municipio deberán autorizarse por escrito, y en todo caso en el momento de la entrega formal deben hallarse limpias.

Art. 8.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, tener presentada una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, calculado conforme al proyecto presentado, o a los parámetros que se fijen en la Ordenanza Municipal correspondiente, en función de cuál sea superior. Esta garantía responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afectaciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

En caso de que los promotores tengan ya depositadas otras garantías para la asunción de los costes de urbanización, podrán descontarse ese importe para alcanzar el 25%.

2. En caso de que se pretenda simultanear la edificación en la unidad de ejecución o sector con las obras de urbanización, se deberá cumplir lo que exige la Ley de Ordenación Urbanística, y previamente se depositará una garantía suplementaria a la del apartado anterior por el 75% del importe total de las obras. Esta garantía se devolverá automáticamente en el momento de recepción de las obras de urbanización.

3. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- a) En metálico.
- b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

- d) Mediciones
- e) Cuadros de Precios
- f) Presupuesto

g) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Gerencia Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Vial y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Art. 8.2.5. Ejecución de las Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento de Jerez.

2. Al inicio de las obras se producirá el replanteo de las mismas, para lo cual se definirán en el terreno los ejes de viales por parte del promotor. Al replanteo acudirán al menos el representante del promotor, el facultativo designado por la Gerencia municipal de Urbanismo y la dirección facultativa de las obras por parte del promotor. De ese acto se emitirá un acta en el cual se dictaminará la adecuación del replanteo a las obras proyectadas, y la disponibilidad de los terrenos precisos para la ejecución de las mismas.

3. Las obras deben cumplir la legislación de previsión de riesgos laborales y en particular el Real Decreto 1627/1997, lo cual debe acreditarse en todo momento ante la administración urbanística.

4. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad y disposiciones al efecto contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

especializada. Si finalizado éste periodo todas las especies vegetales no se encontrasen arraigadas y en buen estado de conservación el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar su supervivencia.

Art. 8.2.8. La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos incorporados al proceso urbanístico que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
- c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
- d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación fijándose una fecha determinada que definirá que antes de ella no se podrá dar primera utilización y que pasada la misma sin haberse terminado la urbanización sin haberse terminado la misma se proceda a la ejecución automática de las garantías prestadas.
- e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente y se proceda a su recepción en los términos fijados anteriormente. Se comprometerá también a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
- g) Que se preste la fianza señalada anteriormente.

2. En actuaciones sistemáticas, se exigirá además:

- a) La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.
 - b) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos: Explanación, saneamiento, encintado de aceras y base del firme de calzada, cruces de calzadas de los servicios, galerías de servicios y acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.
- Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos,

- c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.
4. En caso de que se debiera modificar el presupuesto de las obras una vez aprobado el proyecto de urbanización, o con las obras ya iniciadas, 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.
5. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, gastos de publicación, tasas de contratación o conexión, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.

Art. 8.2.7. Recepción de las Obras de Urbanización.

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, los servicios conectados y en disposición de ofrecer suministro, y que todas las obras ejecutadas se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. En el momento de la recepción las zonas verdes deben contar con todos los elementos vegetales arraigados y cuidados para asegurar su supervivencia. Al finalizar el año de garantía todas las especies vegetales, incluida la jardinería, parterres y arbolado, deben encontrarse arraigadas y en buen estado de conservación. Para garantizarse el cumplimiento de este objetivo el promotor puede optar por confiar a la administración el mantenimiento de las zonas verdes durante el año de garantía o hacerse cargo él de su mantenimiento (sin incluir el gasto de agua, ni el mantenimiento del resto de las obras de pavimentación, alumbrado, mobiliario, etc.), para lo cual previamente a la recepción se aportará contrato de mantenimiento con empresa

eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

SECCIÓN SEGUNDA - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS

Art. 8.3.2. Condiciones generales de trazado de la red viaria.

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en estas Normas.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.
4. La **rasante** de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.

En este sentido, y en especial en los trazados viarios que se prevean en ámbitos de suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, se prohíbe afectar a parcelas colindantes con taludes resultantes de la implantación de dicho viario, a no ser que las parcela colindantes asuman en documento público esta afectación. Por tanto, en general, los terrenos necesarios para la ejecución de taludes que absorban las diferencias de rasantes entre las vías y la topografía del terreno estarán incluidos en el ámbito de actuación.

5. Los **fondos de saco** para vías de tráfico rodado solo serán admisibles en los viarios secundarios de distribución en longitudes totales inferiores a 100 m. Estos se dimensionarán con doble sentido de circulación y en ellos se debe definir una raqueta terminal donde se debe permitir el giro de los vehículos con o sin maniobra (se debe poder inscribir en la calzada una circunferencia de diámetro mínimo de 15m, siendo los radios mínimos de acceso a la raqueta de 12m).

6. Dentro de sistema viario urbano rodado establecido en este Plan General se distinguen las siguientes tipos de vías:

En la red viaria principal:

- **Vial urbano principal:** donde se incluyen los viales estructurantes de las áreas de crecimiento, la variante Sur, el cinturón periférico interior y las penetraciones radiales.
- **Vial Urbano de Conexión:** donde se incluyen las conexiones interiores existentes y propuestas

complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

3. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

- a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.
- b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.
- c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
4. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
5. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO TERCERO

CONDICIONES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN PRIMERA - APLICACIÓN

Art. 8.3.1. Normas Mínimas de Urbanización.

1. En la redacción de los proyectos de las obras de urbanización se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente Capítulo, que podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las normas contenidas en este Capítulo se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización tanto si se trata de viales o espacios libres públicos como privados debiendo estos viales privados cumplir idénticas condiciones y parámetros que los públicos. Dentro del recinto del Centro Histórico el contenido de estas normas es solamente indicativo, dadas las características de su trama viaria.

2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO RECOMENDADO	RADIO MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	75	50
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	50	25
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	25	15
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	25	10

En los casos en que sea necesario acogerse a los radios mínimos tendrán que establecerse los sobre anchos de las secciones de las calzadas que sean necesarios dependiendo del tipo de vehículo que pueda transitar por la vía.

Además, para garantizar una buena integración paisajística de la vía y la reducción del costo de los movimientos de tierras se adaptarán en la medida en que sea posible a la topografía del terreno natural.

2. **Pendientes.** Será objetivo del proyecto reducir las pendientes al mínimo, para conseguir la mejor integración de la vía en la topografía, al influir en dicha cuestión tanto la velocidad de la circulación rodada, como la estética urbana y a la comodidad del movimiento de peatones, y muy especialmente a los de movilidad reducida. No se establecerán tramos horizontales en los perfiles longitudinales de los nuevos viarios, para garantizar la evacuación de aguas en calzada, recomendándose pendientes superiores al 2 por mil. Como pendientes máximas se establecen las siguientes:

TIPO DE VÍA	VELOCIDAD KM/H	PENDIENTE
VIARIO URBANO PRINCIPAL Y DE CONEXIÓN	50	6%
VIARIO SECUNDARIO	30	8%

En vías de tráfico restringido y en situaciones donde la topografía del terreno impida ajustarse a las mínimas se puede llegar a pendientes del 12%.

3. **Perales.** Salvo en las vías de rango supralocal, en las que se usarán sin más limitaciones que las técnicas, en el resto no se utilizarán perales, dado que en áreas urbanas los perales dificultan un adecuado encaje físico de la vía en el entorno y animan a aumentar las velocidades.

4. Reducción de la **contaminación acústica.** Será objetivo concreto del proyecto reducir significativamente el impacto sonoro de la vía utilizando trazados, perfiles longitudinales adecuados, así como materiales de firme de bajo nivel sonoro.

5. Parámetros de diseño en La **Red Viaria Principal** (Tipos I-II-III-IV). El diseño de nuevas vías de rango Urbano o la actuación sobre las existentes, se guiará por lo previsto en la Instrucción 3.1.I.C.-Trazado, del MOPU, según los parámetros correspondientes a su velocidad de proyecto. En los tramos de vías de rango Urbano comprendidos entre intersecciones a nivel, y que cuenten con vías de servicio o carezcan de accesos directos, el diseño en suelo urbano y urbanizable se guiará por los parámetros de la Apu o Avu-80. En todas las vías urbanas

En la red viaria secundaria:

- **Vial Secundario Local:** viario que sectorizará cada ámbito, organizando la estructura interna de cada sector.
- **Vial Secundario de distribución:** viales públicos o privados que, en último caso, desde la red viaria local o principal darán acceso a cada parcela o subparcela.

Art. 8.3.4. Parámetros de diseño en planta y perfil longitudinal de la red Viaria.

Para la determinación del trazado en planta y del perfil longitudinal de los nuevos viarios, debe diseñarse una óptima integración de sus elementos en su entorno, tanto desde un punto de vista funcional, como estético y ambiental.

Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente; de modo que las vías se diseñen a lo largo de sus plantaciones en fila o se bifurquen o se hagan isletas para conservarlo, o incluso se modifiquen sus anchos, alineaciones y trazados para evitar en lo posible la destrucción innecesaria del arbolado existente.

Los viales se ajustarán al máximo a los caminos y sendas actuales, respetando las edificaciones, topografía e hitos representativos del territorio.

Se atenderán especialmente los siguientes aspectos:

1. **Diseño en planta.** En las vías urbanas se recomienda diseñar trazados compuestos básicamente por tramos rectos, articulados por las intersecciones, en las que se resolverán los cambios de dirección del trazado viario teniendo en cuenta los siguientes radios mínimos en los bordillos:

Radio de giro en intersecciones: Los radios de giro mínimos admisibles en bordillo de intersecciones son los siguientes:

TIPO DE VÍA	RADIO MÍNIMO EN BORDILLO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	10
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	8
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	6
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	4

En cualquier caso en zonas industriales el radio mínimo será 10 m y en viarios con dos carriles por sentido 8 m, independientemente de la categoría en la que se incluyan.

En los casos en los que los cambios de dirección del trazado viario no coincidan con intersecciones se deben disponer curvas de transición cuyo radio mínimo de giro de bordillo interior se establece a continuación:

Radio de giro en cambio de dirección: Los radios mínimos de giro en bordillo de transiciones de cambio de dirección del trazado viario:

principales, los acuerdos verticales se recomiendan definir de acuerdo con la Instrucción de Trazado 3.1 - IC, del M. de Fomento.

En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar, con medianas o paseos laterales que favorezcan el tránsito peatonal.

6. Parámetros de diseño en La **Red Vial Secundaria Local** (Tipos V-VI). El conjunto de los parámetros geométricos de la vía y su regulación deben establecerse con arreglo a criterios tendentes a evitar que los vehículos sobrepasen las velocidades permitidas, y en concreto, dentro del núcleo urbano la de 50 Km/h. En particular, la distancia entre intersecciones se utilizará como instrumento para evitar superar la citada velocidad. En cualquier caso, se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 50 metros, correspondiente a la velocidad de 50 Km/h.

7. Parámetros de diseño en La **Red Vial Secundaria de distribución** (Tipos VII-VIII). El conjunto de los parámetros geométricos de trazado, perfil longitudinal y sección transversal de las Vías Locales evitarán velocidades superiores a los 30 Km/h, y complementariamente podrán utilizarse medidas de templado de tráfico. Se garantizará siempre una distancia de visibilidad de parada de 20 metros, correspondiente a una velocidad de 30 Km/h. Se evitarán pendientes superiores al 5%; cuando esta solución sea técnicamente dificultosa, será obligatoria la construcción de sendas especiales para peatones cuando la pendiente sea superior al 8%.

Art. 8.3.5. Parámetros de diseño de la sección transversal de la red viaria.

1. Criterios Generales. La definición de la sección transversal de cada vía, y su nivel de articulación con el entorno, se considera fundamental para ajustar el diseño a la funcionalidad y jerarquía del viario. La elección de la sección transversal constituirá la principal decisión en el proceso de proyecto de vías en áreas urbanizadas.

La sección transversal responderá simultáneamente a dos tipos de requerimientos: de un lado las derivadas del entorno concreto en que se ubica, y por otro su pertenencia a un determinado itinerario funcional. Será necesario conjugar mediante la adecuada elección de la sección transversal de cada tramo, la necesaria continuidad de los itinerarios, funcionales y formales, con su ineludible adaptación al entorno concreto. Como factores a tener en cuenta en la elección de la sección transversal deberán considerarse al menos:

- La clase de vía, el itinerario al que pertenece y su velocidad de referencia.
- Las intensidades de tráfico rodado y peatonal previstas.
- La configuración física, los usos del suelo y la edificación en su entorno.
- El trazado de los servicios urbanos y las afecciones posibles
- La posible necesidad de ampliación o modificación en el futuro.

La sección de una vía urbana no deberá ser siempre simétrica. No sólo las solicitudes a cada lado pueden ser diferentes (presencia de edificación sólo en una, etc), sino que cuestiones de orientación y soleamiento pueden hacer más confortable un lado u otro para algunos usuarios o resultar más adecuados para distintos acondicionamientos.

2. **Elementos de la Sección Transversal.** Son elementos habituales de la sección transversal de las vías en áreas urbanizadas:

- Los carriles de circulación
- Las aceras.
- Las medianas.
- Los arcones.
- Las bandas de estacionamiento adosadas a la calzada.
- Los carriles o calzadas especiales.

2.1. **Carriles de circulación.** Los carriles de circulación pueden ser de uso general o reservarse para el movimiento exclusivo de cierto tipo de vehículos (autobuses, bicicletas, vehículos de alta ocupación, etc), convirtiéndolos en calzadas o plataformas reservadas. Los parámetros de número y anchura constituyen los determinantes claves de la capacidad de la vía para la circulación rodada.

La anchura de las secciones del viario se ajustará a las disposiciones contenidas en las Normas Urbanísticas del Plan General. Con objeto de dotar de homogeneidad a la red viaria, se establecen las siguientes anchuras tipo de carril, medidas entre ejes de marcas viales o entre éstas y el bordillo:

TIPO DE VÍA	ANCHO DE CARRIL RECOMENDADO	ANCHO DE CARRIL MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	3,5	3,25
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	3,5	3
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	3,5	3
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	3,5	2,75

Para determinar la **dimensión mínima del ancho de calzada** necesaria para cada tipo de vía se deben tener en cuenta, a parte de la dimensión del ancho del carril de circulación, los siguientes aspectos:

- En viarios de un único carril y sentido:
- Si no dispone de aparcamientos en banda lateral, el ancho mínimo de calzada será de 3,5m.
 - Si cuenta con aparcamientos en línea, el ancho mínimo de calzada será de 4m, excepto en zonas industriales donde el ancho mínimo será 5m.
 - Si cuenta con aparcamientos en oblicuo, el ancho mínimo de calzada será de 5m, excepto en zonas industriales donde el ancho mínimo será 6m.

En viarios de dos sentidos con un carril para cada sentido:

- Si no dispone de aparcamientos en banda lateral, el ancho mínimo de calzada será de 6m en viarios secundarios de distribución para zonas no industriales y de 7m para el resto.
- Si cuenta con aparcamientos tanto en línea como en oblicuo, el ancho mínimo de calzada será de 7m.

El número de carriles en una vía estará en función de su carácter. Para la determinación del número de carriles se recomiendan los siguientes aspectos:

La **anchura de los acerados** en los nuevos tramos viarios serán las establecidas en el siguiente cuadro

TIPO DE VÍA	ANCHURA DE ACERA RECOMENDADA	MINIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL	7	5
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	6	3
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	4	3
VIARIO SECUNDARIO DE DISTRIBUCIÓN	3,5	2,5

En cualquier caso, no se admitirán acerados en viarios públicos con anchuras inferiores a 2,5 m. y privados con anchuras inferiores a 2 m. En viarios de distribución públicos en zonas industriales se podrá reducir a 2 m la anchura mínima del acerado.

En las zonas residenciales, donde se prevean o existan zonas comerciales o de equipamientos públicos, los acerados mínimos serán de 4m.

En ningún caso se admitirán reducciones de la anchura del acerado en las intersecciones o cambios de dirección del trazado de los viales, siendo necesario achatarlo o curvar las alineaciones de las parcelas para mantener esta dimensión, adaptándose a los radios de giro de los bordillos.

En calles peatonales o pertenecientes a la red de Itinerarios Peatonales Principales, la anchura mínima recomendada será de 8 m.

Se evitarán pendientes superiores al 5%, y cuando excepcionalmente, sea necesario disponer escalones en las aceras, no se permitirán los constituidos por un único peldaño y, en cualquier caso, contarán con rampa alternativa que cumpla la pendiente mínima establecida y los requisitos de accesibilidad en cumplimiento del Decreto sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas. La pendiente transversal será entre el 1,5 y el 2%.

Como norma general los bordillos tendrán la altura necesaria para no ser montables por los vehículos ligeros. Para ello se establece una altura mínima de 14 cm, no recomendándose alturas superiores a los 16 cm. En los pasos de peatones se utilizarán bordillos montables, reduciéndose su altura por debajo del mínimo establecido, hasta enrasarlos con la calzada. Asimismo, se utilizarán bordillos montables en las entradas a garajes, en las que podrán llegar a enrasarse con la calzada, y en recintos de templado de tráfico, cuando el enrasamiento de calzadas y aceras forme parte de un proyecto global de urbanización, que garantice la protección del espacio peatonal con respecto a la circulación rodada.

Medianas. Las medianas son bandas longitudinales de la calzada que separan distintas circulaciones. La anchura, localización y configuración son los principales condicionantes de su funcionalidad. Las medianas pueden cumplir diversos objetivos:

- Separar circulaciones, mejorando con ello la seguridad del tráfico automóvil.
- Evitar el deslumbramiento nocturno.

- En autopistas y autovías, se justificaran sus cálculos mediante el oportuno estudio de tráfico, para lo cual podrá basarse en cualquier texto técnico sancionado por la práctica, como el Manual de Capacidad en Carreteras, de la Asociación Técnica de Carreteras, considerando un año horizonte de 25 años.

- En áreas urbanas se aplicarán las Normas Urbanísticas del Plan General establecidas en el artículo 2.2.6. Si cuentan con intersecciones a nivel, se estimará la capacidad de las intersecciones principales y, a partir de ella, se determinará el número de los carriles necesarios.

Pendiente transversal: La calzada se dispondrá con una inclinación transversal mínima del 2% a partir del eje de calzada.

2.2. **Aceras.** Las aceras son bandas longitudinales laterales reservadas para el tránsito de peatones. Su anchura, altura de bordillo y acondicionamiento determinan su capacidad y grado de adecuación a las necesidades del tránsito, estancia y relación social de los peatones. Deben diseñarse para cumplir algunas de las siguientes funciones:

- Encauzar el movimiento y estancia de los peatones.
- Servir de punto de acceso de los peatones a los diversos medios de transporte (vehículos, taxis, autobuses, metro, estacionamientos subterráneos, etc).
- Servir de soporte y cobertura a los elementos e instalaciones de los servicios urbanos e infraestructuras.
- Albergar actividades comerciales, como quioscos, veladores, terrazas, venta ambulante, etc.
- Alojjar la jardinería urbana, árboles y arbustos, que humanizan y cualifican la ciudad.

En el diseño de las aceras, deberá atenderse:

- Al conjunto de exigencias que derivan de las funciones concretas que cumple cada tramo.
- A la continuidad de los principales itinerarios peatonales.
- A la variedad de sus usuarios y a sus capacidades y necesidades respectivas: niños, adultos, ancianos, personas con movilidad reducida, etc.

Para la determinación de la anchura de las aceras deberá considerarse:

- La clase de vía, la velocidad de circulación rodada y el tránsito peatonal previsible.
- La pertenencia de la acera a un itinerario peatonal principal.
- Las exigencias suplementarias que suponen los usos del suelo y la edificación previstos en sus bordes y su intensidad (edificabilidad, densidad, etc).
- Los requerimientos de los servicios infraestructurales que deban alojarse en ella.
- Aspectos paisajísticos y de diseño urbano.

En calles comerciales o con fuerte densidad edificatoria y mezcla de usos, o en aquellas a las situadas junto a equipamientos dotacionales con importante generación de flujos peatonales (escuelas, espectáculos, centros culturales, hospitales, museos, etc.), el proyecto deberá determinar la anchura necesaria para que el tránsito peatonal previsto pueda circular cómodamente.

2.3.

Dimensión de la banda de aparcamiento:

TIPO APARCAMIENTO	LÍNEA	OBLICUO 30° A 45°	OBLICUO 45° A 60°
ANCHO RECOMENDADO BANDA	2,50	5,00	5,50
ANCHO MÍNIMO DE BANDA	2,25	4,50	5,00

El aparcamiento en oblicuo solo será admisible para anchuras de acerado $\geq 3m$. En cualquier caso en las zonas destinadas a equipamientos públicos y en zonas comerciales, se debe propiciar la concentración de este tipo de plazas en las vías a las que den frente.

La pendiente transversal de las bandas de estacionamiento será del 2%.

Los estacionamientos adosados a las aceras deberán dejar libre de estacionamiento las proximidades a las intersecciones, respetando las siguientes distancias mínimas, medidas desde el punto equivalente en el bordillo a la esquina de cada intersección:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL Y DE CONEXIÓN	10	5
RESTO VIARIO LOCAL	5	3

Con objeto de evitar perturbaciones en la circulación, se establecen las siguientes limitaciones a la disposición de estacionamientos:

- Todas las bandas de estacionamiento en la vía pública deberán estar rematadas, antes de llegar a la intersección o esquina mediante adelantamiento de la acera ("oreja de burro"), manteniendo una distancia libre a continuación del tramo curvo entre 3 y 5m.
- En la disposición de plazas de estacionamiento en vías públicas, los planes parciales y proyectos de urbanización señalarán espacios reservados para carga y descarga. A título indicativo se apuntan los siguientes estándares:

- *1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 10.000 m2 de edificación.
- *1 plaza de vehículo industrial ligero por cada 500 m2 de superficie comercial.

2.5.

Carriles reservados al transporte público. Los carriles especiales se diseñarán para la circulación exclusiva de vehículos preferentes. Pueden integrarse en la calzada general, discurrir por una calzada independiente, y constituyen uno de los instrumentos más eficaces para promover la utilización de ciertos vehículos, en particular los que permiten una menor ocupación de vía pública por viajero (autobuses, tranvías, metro ligero, etc), y potenciar el intercambio modal.

Los tipos de carriles reservados integrados dentro de la sección de una vía son:

- Carriles-bus, reservados para la circulación de autobuses.
- Carriles Bus/VAO, reservados para el transporte colectivo y vehículos de alta ocupación.

- Proteger los giros a la izquierda.
- Servir de refugio a los peatones en el cruce de calzadas.
- Contribuir a la mejora paisajística de las vías mediante su acondicionamiento.
- Servir al tránsito y la estancia peatonal, cuando actúan como bulevares.
- Servir de cobertura a infraestructuras urbanas.

Desde el punto de vista de su situación en la sección existen dos tipos básicos de medianas:

- Centrales, que separan sentidos opuestos de circulación.
- Laterales, que separan circulaciones del mismo sentido, resolviendo los conflictos entre el tráfico de paso y el local, que circula por las vías de servicio por ellas configuradas.

Se establecen las siguientes **anchuras de medianas**:

TIPO DE VÍA	RECOMENDADA	MÍNIMA
VIARIO URBANO PRINCIPAL (Excepto bulevares)	≥ 2	1,5

Todas las vías urbanas principales de 4 carriles irán provistas de medianas para la separación de circulaciones, donde se recomienda disponer arbolado y arbustos.

En vías con anchura total de calzada superior a 14 metros, se empleará preferentemente una mediana capaz de ofrecer refugio al cruce de peatones. En vías urbanas de dos carriles por sentido se recomienda diseñar secciones tipo bulevar con medianas o paseos laterales que permitan el tránsito peatonal (entre 9 y 12m).

2.4

Aparcamientos en la red viaria. Son bandas en los laterales de la calzada, que se reservan y acondicionan para el estacionamiento de vehículos. De acuerdo con la disposición de los vehículos en relación al bordillo, se distinguen dos tipos de bandas de estacionamiento:

- En línea, cuando los vehículos se disponen paralelamente al bordillo.
- En oblicuo, cuando se disponen formando un ángulo con la línea de bordillo entre 30° y 60°.

Los aparcamientos en batería dispuestos perpendicularmente a la línea de bordillo no serán admisibles en las bandas laterales de la calzada principal.

De acuerdo al vehículo tipo para el que se diseñan, puede hablarse de estacionamientos para vehículos pesados y para vehículos ligeros. Los primeros irán asociados al diseño de áreas industriales, mientras que las áreas residenciales y urbanas en general se diseñarán para vehículos ligeros.

Los aparcamientos para vehículos ligeros que se vayan a diseñar se basarán en la plaza tipo necesaria para un turismo medio, correspondiente a un rectángulo con unas dimensiones de 2,40 x 5,00 m. Dependiendo de la situación de la plaza esta podrá reducir su dimensión teniendo en cuenta el siguientes cuadro, donde se establecen las siguientes anchuras para las bandas de estacionamiento de vehículos ligeros adosadas a las aceras:

Los **radios mínimos de los islotes** centrales en las glorietas dependerán del tipo de viario en el que se sitúen:

TIPO DE VÍA	RADIO DEL ISLOTE DE LA GLORIETA RECOMENDADO	MÍNIMO
VIARIO URBANO PRINCIPAL	≥25	20
VIARIO URBANO DE CONEXIÓN	≥20	15
VIARIO SECUNDARIO LOCAL	≥15	12,5*

(*) En zonas industriales el mínimo será también de 15 m.

La **anchura de los carriles** de la glorieta deberá incorporar los sobreamanchos correspondientes a su radio de giro. A título indicativo pueden establecerse un mínimo de seis (6) metros de anchura para calzadas anulares de un solo carril, ocho (8) metros de calzada anular para calzadas de dos carriles y doce (12) para calzadas de tres carriles. En Miniglorietas, la anchura recomendable de la calzada anular es de seis (6) a ocho (8) metros.

La rasante en glorietas será en lo posible horizontal, recomendándose en la calzada anular peraltes hacia el exterior de hasta un 3% de pendiente, que permitan recoger las aguas de lluvia en el perímetro exterior y hagan más visible la glorieta.

A efectos de mejorar su percepción, se recomienda que todos los ejes de las vías confluyentes en una glorieta pasen por el centro del islote central. La prolongación de los ejes de los carriles de entrada a una glorieta debe cortar a la circunferencia exterior del islote central, a efectos de que los conductores se vean obligados a cambiar la trayectoria de entrada, con la consiguiente reducción de velocidad (deben evitarse entradas tangenciales, que animan a mantener e incluso aumentar la velocidad). Se recomienda que los ejes de los carriles de entrada a la glorieta formen un ángulo entre 20° y 60° con la tangente al borde de la calzada circular en el punto en que la cruzan, para evitar velocidades excesivas de entrada o ángulos próximos al normal con los vehículos que circulan por el anillo.

Para el cálculo de la capacidad de cada entrada, el proyectista podrá utilizar cualquiera de los procedimientos contrastados disponibles, teniendo en cuenta la capacidad de las glorietas depende tanto de su geometría como de la proporción de tráfico en cada entrada.

Radio de giro en Bordillo: En todo caso el radio mínimo admisible para la línea de bordillo en el ingreso y en la salida de la rotonda será de 15m, siendo aconsejable, dependiendo de la dimensión y diseño de la glorieta, que este radio coincida con el radio del islote de la glorieta. Y que el radio de salida sea mayor que el de ingreso.

En las rotondas proyectadas en los nuevos crecimientos los acerados tendrán una anchura mínima de 5m.

En el diseño de las glorietas se podrán reajustar los estándares establecidos, en cada caso concreto y de forma justificada, si dadas las preexistencias no fuera posible ajustarse plenamente a ellos.

Los Carriles-bus y los carriles Bus/VAO tienen como objetivo potenciar la utilización del transporte público y aumentar la ocupación de los vehículos particulares, gracias a las ventajas de circulación que ofrecen: menor congestión y, por tanto, reducción de los tiempos de recorrido. En consecuencia, la inclusión de un carril Bus o Bus/VAO en la sección de una vía se considera funcionalmente justificada cuando la intensidad previsible en el mismo, durante el período punta, medida en personas transportadas, sea mayor que la estimada para los carriles convencionales.

Se establecen las siguientes anchuras de carriles reservados:

TIPO	RECOMENDADA	MÍNIMA
CARRIL-BUS EN PLATAFORMA EXCLUSIVA	3,5	3,5
CARRIL-BUS SIN SEPARACIÓN	3,5	3,5

Intersecciones en glorieta. Se entiende por glorieta a toda intersección basada en la circulación de vehículos por una calzada anular, en la que confluyen las diferentes vías y que funciona con prioridad a los vehículos que circulan en su interior. Las glorietas con la pérdida de prioridad que imponen a la confluencia de las vías, son adecuadas para marcar cambios en el régimen de circulación. Se recomienda su uso para la transición del régimen de circulación continuo de campo abierto al régimen urbano, para conformar el punto de entrada a un núcleo urbano o a un área, sea ésta residencial, industrial o comercial, y como reductores de velocidad, en general. La reducción de la velocidad en las glorietas se produce, en gran medida, por la percepción que tienen los conductores de la existencia de un obstáculo en su camino que les obliga a frenar, para desviar su trayectoria y rodearlo. De ahí, la importancia que tiene mantener una buena visibilidad en sus accesos.

Las glorietas deben resolver los problemas de funcionamiento y seguridad para los peatones y ciclistas, y por tanto, los pasos de peatones y ciclistas en ellas deben estudiarse con atención.

Por sus especiales funciones y características en relación a la glorieta convencional, se distinguen los siguientes tipos específicos:

- Miniglorietas: glorietas con islote central de pequeño diámetro, normalmente inferior a cuatro (4) metros y, en general, montable para permitir el paso de vehículos pesados. Solo se diseñarán en situaciones puntuales que garanticen su correcto funcionamiento.
- Glorietas partidas: en las que la vía principal de la intersección atraviesa el islote central. No son propiamente intersecciones giratorias, puesto que en ellas gran parte del tráfico no circula por la calzada anular, sino que la atraviesa, y los vehículos que circulan por ella deben ceder paso a la corriente principal. Este tipo de intersecciones deberán ser diseñadas para regulación semafórica.
- Glorietas semaforizadas: intersecciones con calzada circular que normalmente cuentan con un sistema de semaforización permanente o activable en horas punta.

Se recomiendan islotes centrales de forma circular o elipsoidal, con excentricidad entre 3/4 y 1, de diámetros comprendidos generalmente entre los 25 y los 70 metros en función de la importancia del viario.

3. La **dimensión de la sección viaria total** se ajustará a los criterios establecidos en el punto anterior. Sin embargo a continuación se establece un cuadro con secciones trasversales recomendadas para cada tipo de vía, siendo la dimensión de su sección total la mínima exigible para los viales urbanos de conexión y la red viaria secundaria.

En este sentido la dimensión mínima de sección viaria será:

- Vialio de conexión: 22m.
- Vialio secundario local doble sentido: 18 m.
- Vialio secundario local sentido único: 16 m.
- Vialio secundario de distribución industrial público o privado: 15 m.
- Vialio secundario de distribución residencial público o privado: 12m

Excepcionalmente en vialios de distribución en zonas residenciales con tipologías E2 o E3 y por tanto con bajas densidades, se podrán admitir secciones viarias de 10 m, con un único sentido de circulación, tanto públicas como privadas.

Igualmente se podrá reducir la sección mínima de los vialios privados con acceso rodado hasta los 10m y diseñarse con plataforma única, cuando den acceso a un máximo de 10 viviendas, en el caso de tener dicho vial un único acceso, y a un máximo de 15 viviendas en el caso de tener 2 accesos.

En los casos donde se planteen viales privados con secciones de 10m que den acceso a un máximo de 10 viviendas con un único acceso, en los fondos de saco que se diseñen se podrán reducir las dimensiones exigidas en el Art. 8.3.2.5, teniendo en cuenta que siempre se debe poder inscribir al menos una circunferencia de diámetro mínimo de 10m libre de todo obstáculo y que desde cualquier punto de las aristas que definen el fondo de saco debe haber una luz (perpendicular) libre mínima de 5m. Siendo obviamente necesario que todas las parcelas con frente a ese vial privado tengan el frente mínimo establecido para cada tipología.

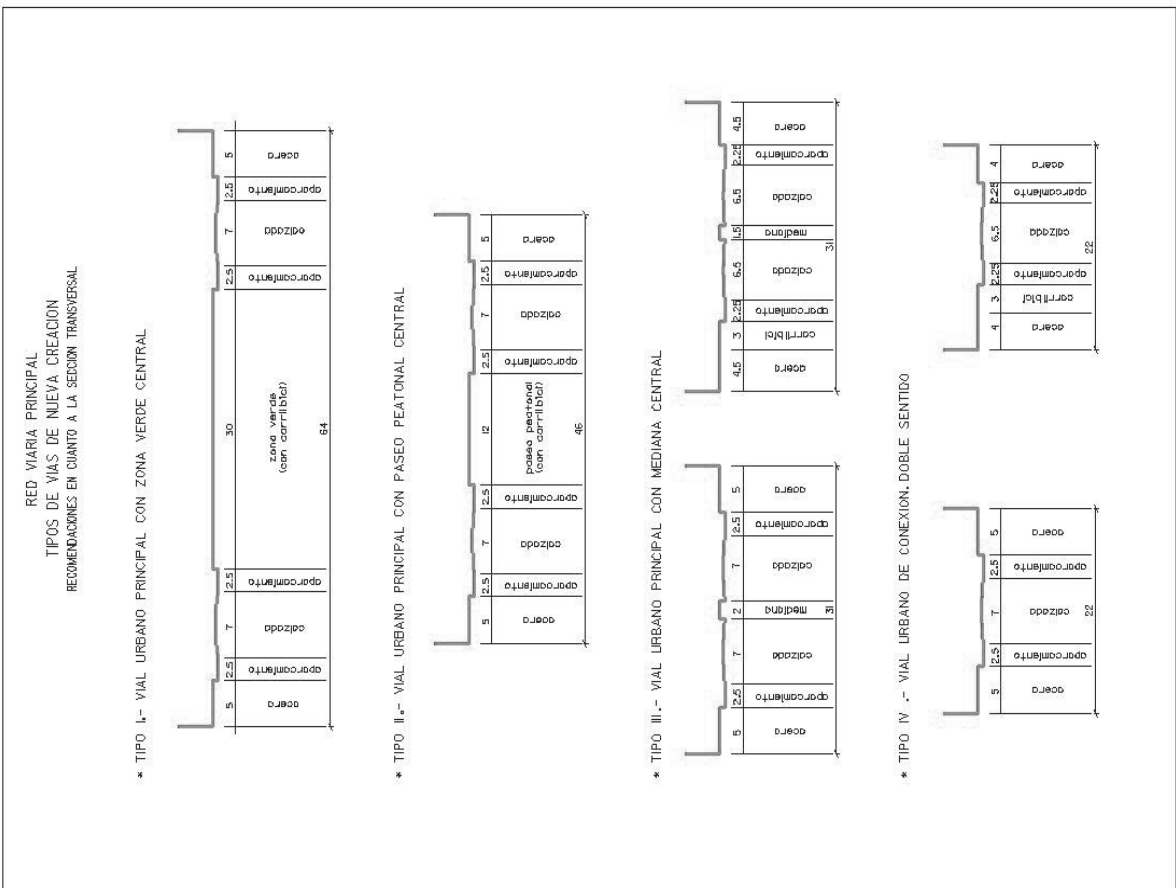
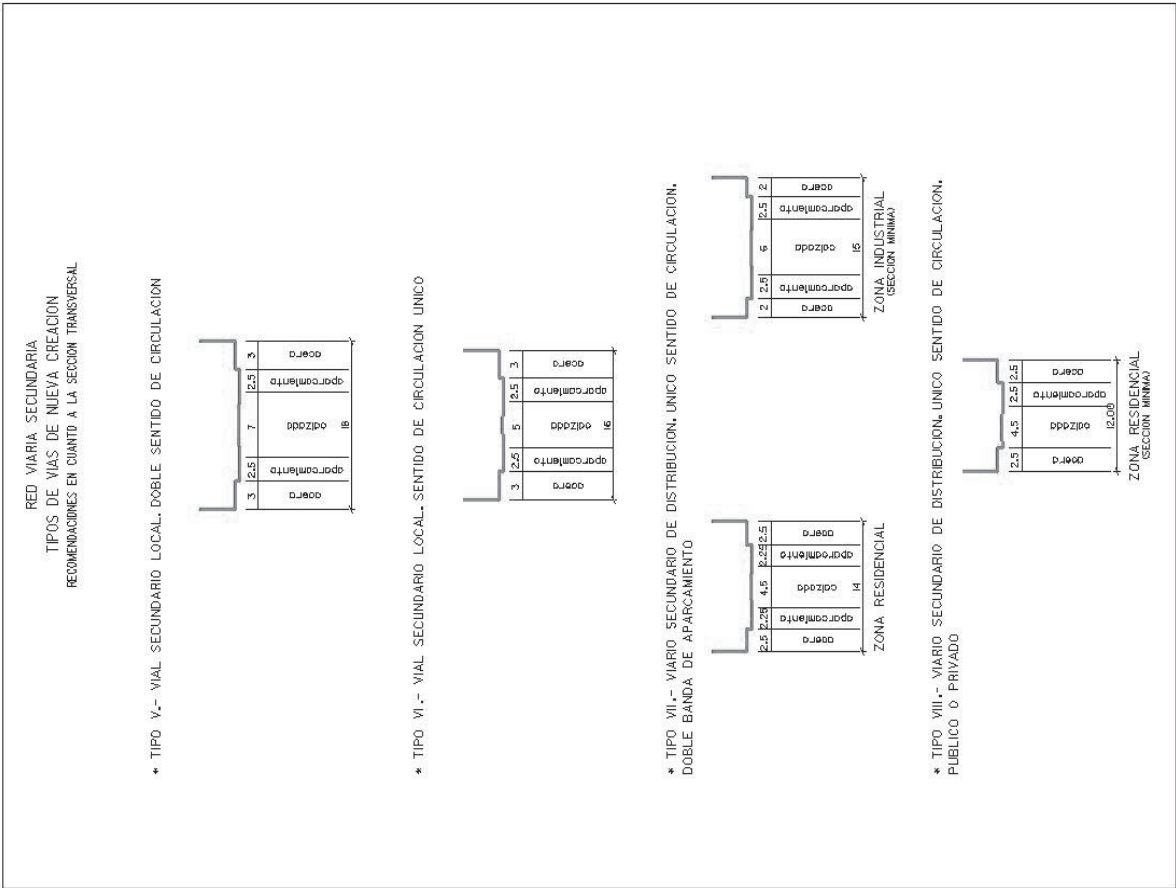
A continuación se definen los esquemas de sección transversal recomendados para cada tipo de vía.

En la red viaria principal:

- Vial urbano principal: Tipos I, II y III.
- Vial Urbano de Conexión: Tipo IV

En la red viaria secundaria:

- Vial Secundario Local: Tipos V y VI
- Vial Secundario de distribución: Tipos VII y VIII.



Art. 8.3.6. Características generales de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplir las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de 2,00 metros, por lo que el ancho total mínimo de un acerado desde la alineación hasta la cara externa del bordillo será de 2,25 m. salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de 1,50 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 2,00 m, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer dependiendo de la sección transversal de la vía y su caracterización según el cuadro adjunto anteriormente.

No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de 2,00m de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de 1,90m. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de 1,40 m. En los casos en que por "imposibilidad física" en el Centro Histórico u otras zonas no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,40 metros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros y quince (15) centímetros de contrahuella, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellanos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros. En accesos de un solo escalón podrán disponerse rampas hasta un 60% de pendiente solo para el caso concreto de salvar un único desnivel de hasta 12 cm, entre el exterior y el interior de un edificio, excluyendo su utilización en cualquier otro caso.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de 60 cm. y una luz libre mínima entre ellos de 150 cm.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplir los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados.

6. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente, y cinco (5) metros para las de nueva creación.

7. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la eliminación de barreras en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Art. 8.3.7. Los Pasos de peatones.

1. Se entienden por pasos de peatones los acondicionamientos específicos que facilitan el cruce de calzadas de circulación rodada por los peatones en condiciones de seguridad.

La anchura mínima de los pasos, tanto cebra como semaforizados, será de 4 metros. A partir de 14 metros de longitud se recomienda la creación de isletas o medianas refugio en los pasos de peatones. Los refugios para el cruce de peatones tendrán una anchura recomendable de 2m.

La señalización de los pasos cebra incluirá: Bandas blancas paralelas al eje del vial, de anchura y separación de 50 cm, y Señal previa P-20, "Peligro, paso para peatones", tanto en áreas rurales y suburbanas, o en puntos de mala visibilidad.

2. Se distinguen los siguientes tipos:

- Cebra, que concede prioridad permanente a los peatones que lo utilizan.
- Semaforizados, que establecen la prioridad de peatones o vehículos según las fases de su ciclo.
- A distinto nivel, que realizan a desnivel, deprimido o elevado, el cruce de la calzada.

situarlos inmediatamente delante de las paradas de transporte colectivo sino se encuentran semaforizados.

1. Pasos de peatones semaforizados: Los pasos de peatones semaforizados se implantarán en aquellas situaciones en que la utilización de pasos de cebra pudiera afectar sensiblemente al movimiento de vehículos o resultar peligroso para los peatones.

Se instalarán obligatoriamente pasos de peatones semaforizados, con independencia de las intensidades, en aquellos puntos en que deba formalizarse un paso cebra, y no cuenten con la adecuada visibilidad. Se recomiendan pasos semaforizados accionables manualmente en los puntos en que las sendas peatonales atraviesan vías principales y en puntos de fuerte generación de tráfico peatonal, cuando distan de una intersección semaforizada más de 30 metros. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

Son obligatorios en el acceso a edificios escolares, hospitalarios, asistenciales, centros de empleo, administrativos, etc.

En cruces de peatones semaforizados sobre la red viaria principal, las vías locales, así como en general, sobre aquellos cruces en los que se prevea una afluencia apreciable de población invidente, deberán disponerse semaforos con avisadores acústicos.

2. Pasos de peatones a distinto nivel: Son de este tipo los pasos que crean una plataforma situada a un nivel distinto del de la calzada para el tránsito de los peatones. Los pasos a distinto nivel constituyen siempre una barrera psicológica para su uso, por lo que su utilización se restringirá a los casos en que sean totalmente imprescindibles. Por ello, se recomienda la implantación de pasos de peatones a distinto nivel exclusivamente en itinerarios de autopista.

Art. 8.3.9. Vados peatonales y accesos a garajes.

Los vados en la vía pública se diseñan para la disposición de los pasos de peatones y accesos a garajes, mediante planos inclinados a nivel enrasados con el pavimento. Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura del pavimento.

Los criterios y condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales son las siguientes:

- Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.
- Las pendientes longitudinal máxima será como máximo del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 10%.
- Deberán enrasarse siempre con el nivel de la rasante de calzada.
- El ancho mínimo del paso libre de vado será de 2,50 metros.

En el caso de vados individualizados para entradas rodadas a viviendas unifamiliares, se prohíben los badenes en el acerado debiendo disponerse para el acceso un bordillo rebajado o pieza especial de bordillo inclinado que no afecte a la banda de 1,90 m. mínimo de tránsito peatonal.

3. Criterios generales para la elección del tipo de paso de peatones en áreas urbanas según las clases y tipos de vías:

- En viario principal y viarios de distribución se utilizarán siempre pasos de peatones semaforizados.
- En vías locales, se recomienda integrarlas en soluciones de diseño para la reducción de velocidad.

4. Los Proyectos de Urbanización deberán estudiar la conveniencia de formalizar pasos de peatones, al menos, en los siguientes puntos:

- En los puntos en que una calzada interrumpe la continuidad lineal de los recorridos peatonales o itinerarios peatonales (bulevares, calles peatonales, sendas).
- En las proximidades de edificios generadores de tráfico peatonal intenso (escuelas, hospitales, centros administrativos, centros de empleo, grandes establecimientos comerciales, etc).
- Junto a intercambiadores de transporte y paradas de transporte colectivo.

5. En relación a la intensidad de tráfico, deberán:

- Integrar los pasos de peatones en las intersecciones viarias.
- En áreas centrales y comerciales, deberán separar los pasos de peatones formalizados menos de 75 m.
- Si el paso no coincide con una intersección viaria, debe localizarse en puntos que sean bien visibles para los conductores y siempre iluminarse adicionalmente. Fuera de los ámbitos urbanos, una buena visibilidad es condición indispensable para localizar pasos de peatones.

6. Criterios generales de diseño:

- Se reducirá al mínimo la longitud del paso de peatones.
- Se evitara la posibilidad de obstáculos en la trayectoria a seguir por los peatones, y para ello será obligatorio ensanchar las aceras ocupando la banda de estacionamiento en todas las esquinas de calles.
- Mantener una trayectoria que sea prolongación rectilínea de los itinerarios peatonales.
- Garantizar una visibilidad lateral equivalente a la distancia de parada de los vehículos, de acuerdo con la velocidad de la vía.
- Disminuir la altura de los bordillos hasta enrasarlos con la calzada, de cara a que sean franqueables por sillas de ruedas. El sistema de recogida de pluviales deberá impedir la inundación del paso y la calzada aneja, por lo que, al menos, dispondrá del adecuado imbornal aguas arriba del paso.
- Se utilizarán cambios de textura en el pavimento de la acera en las proximidades del paso, con el fin de que sirva de aviso a los invidentes.

Art. 8.3.8. Los pasos de cebra.

Los pasos cebra no están recomendados en Viario principal si no van semaforizados. Tampoco están indicados en zonas de fuerte presencia de peatones, así como no es recomendable

Cuando exista un vado de acceso a garaje, y se pida la baja en la placa de vado, esta petición conllevará la obligatoriedad por parte del solicitante de eliminar el vado y reponer la horizontalidad del acerado, para mejorar así la banda de tránsito peatonal.

Art. 8.3.10. Las vías y zonas peatonales.

1. Itinerarios Petonales. Los itinerarios Petonales tienen como objetivo conformar una red de espacios de tránsito y uso peatonal que faciliten y estructuren los desplazamientos a pie en el conjunto urbano, comunicando los diferentes barrios y distritos entre sí. Todos los instrumentos de planeamiento que afecten a la definición y construcción de la Vía Pública deberán considerar la posibilidad de contribuir a la constitución de la red de Itinerarios Petonales Principales.

El Planeamiento de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización, definirán los itinerarios principales de su ámbito de ordenación, para asegurar la conexión a pie con las áreas urbanas próximas, y en su interior, articular el conjunto con los puntos de gran afluencia peatonal (equipamientos, zonas comerciales, intercambiadores de transporte, centros de empleo, zonas verdes, etc), conectando el mayor número posible de vías.

En los nuevos desarrollos, los itinerarios peatonales deberán integrar en su diseño todos los elementos físicos del territorio en el ámbito, así como los hitos del paisaje urbano que proporcionen vistas panorámicas y otros elementos significativos del medio natural que contribuyan a potenciar las características del mismo.

Los proyectos de reurbanización de vías urbanas o los planes de adaptación del viario del casco histórico o áreas consolidadas tenderán a ampliar los itinerarios peatonales principales existentes y conectarlos con las zonas limitrofes. Dentro del municipio no se admitirá la construcción de espacios peatonales nuevos o la remodelación de los existentes que no cumplan con las especificaciones del Decreto para la Supresión de Barreras Arquitectónicas.

2. Calles peatonales. Son calles destinadas preferentemente a la actividad y tránsito peatonal. En ellas sólo se permite el acceso de vehículos de emergencia y, en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento.

Se distinguen dos tipos: las calles peatonales centrales, con elevada intensidad peatonal, que funcionan como ejes de desplazamiento y forman parte de los itinerarios peatonales principales. Dotan de identidad al ámbito en que se ubican y, en general, tienen una gran actividad comercial, y las calles peatonales residenciales, de anchura inferior a las vías locales de acceso, menor frecuentación peatonal y cuyo objetivo principal es mejorar la calidad ambiental del entorno.

Las calles peatonales se diseñarán de forma unitaria, prestándose especial atención a la pavimentación, el alumbrado y la jardinería. La iluminación se diseñará para escala humana, con postes de baja altura que creen ambientes agradables. El mobiliario deberá estar concentrado en determinadas zonas, de forma que se deje libre para circulación la mayor anchura posible de la calle.

Cuando el acceso principal en planta baja a una vivienda sea a través de calle peatonal (o espacio libre), el ancho mínimo de esa calle será de 5m.

3. Bulevares. Se denominan bulevares a las medianas situadas en la calzada específicamente acondicionadas para el tránsito o la estancia peatonal. Dado su carácter cualificador del espacio urbano, los bulevares se localizarán sobre elementos viarios a los que quiera dotarse de una significación especial en la trama viaria. Se distinguen entre:

- Bulevares centrales, localizados en el centro de la calzada y separando los sentidos de circulación, de forma preferente en vías colectoras, formando parte de itinerarios de carácter lúdico o funcional. Para asegurar un óptimo nivel de uso por los peatones, los bulevares centrales deberán asegurar una gran permeabilidad, no recomendándose anchuras de vías de servicio que obliguen a pasos de peatones de longitud superior a siete (7) metros.

- Bulevares laterales, separando el tráfico de paso, encauzado en una calzada central, y el local, derivado a vías de servicio laterales. Son adecuados en aquellas vías donde se producen conflictos importantes entre el tráfico de paso y el de acceso, en las que definen calzadas monofuncionales de mayor seguridad. En concreto, se recomiendan en los tramos de la red urbana principal que facilitan acceso directo a los predios colindantes. En bulevares laterales que conformen vías de servicio, será obligatorio el diseño unitario del conjunto del bulevar, la calzada de servicio, la acera y, en su caso, las bandas de estacionamiento, para una velocidad máxima de circulación de treinta (30) kilómetros por hora. En bulevares laterales se tratará de impermeabilizar el borde lateral del tronco y facilitar la permeabilidad en las vías de servicio.

- Para disponer un bulevar central o lateral que constituya área estancial, se recomienda una sección total de calle de anchura superior a treinta y un (31) metros. Para que un bulevar constituya una área estancial será necesaria una anchura mínima de doce (12) metros. En casos de remodelación de vías existentes o de excepcionales restricciones en la sección de la vía, se admitirán una anchura mínima de nueve (9) metros.

En una vía urbana con bulevares se recomienda asegurar la conexión peatonal directa entre los diferentes tramos, para garantizar la continuidad del área estancial y mejorar su atractivo como itinerario. En general y especialmente sobre el viario principal, los bordes de los bulevares deberán acondicionarse de forma a proteger la estancia y paseo peatonal del tráfico rodado. Se ejecutaran de forma que permita el desarrollo de árboles de sombra.

Su pavimentación se adecuará a lo dispuesto en el artículo de "urbanización de los espacios libres y zonas verdes".

CAPÍTULO CUARTO

TEMPLADO DE TRÁFICO

Art. 8.4.1. Templado de tráfico.

Se entiende por "templado de tráfico" el conjunto de medidas encaminadas a reducir la velocidad de aproximación de los vehículos a los pasos de cebra y cruces peatonales para hacerlos compatibles con las actividades que se desarrollan en el viario. La utilización de medidas de

- Elevación: De 100 a 140 mm
- Longitud: 2 a 4m y anchura completa de la calzada.

Art. 8.4.3. Estrechamientos de la calzada.

Consisten en reducciones de la anchura de la calzada mediante bordillos, medianas e isletas, con objeto de reducir simultáneamente la velocidad del tráfico que circula por ella. Son recomendables para marcar la entrada a un área o calle de velocidad reducida y muy indicada para marcar y facilitar los pasos de peatones. Se recomienda una longitud para el estrechamiento entre 5 y 10 metros.

Art. 8.4.4. Obstáculos en intersecciones.

Consisten en la introducción de obstáculos en intersecciones para moderar la velocidad. Dichos objetivos se pueden conseguir utilizando estrechamientos, elevación del pavimento, medianas, isletas y cambios de color y textura.

Se distinguen los siguientes tipos:

- Elevación del conjunto de la intersección al nivel de los pasos de peatones, para situar en un mismo plano ambos tráfico e incitar a los conductores a moderar la velocidad.
- Diseño de "orejas" en las esquinas de las aceras, mediante la ampliación del espacio del peatón y reducción de la anchura de la calzada, lo que obliga a una reducción de la velocidad de los vehículos entrantes, además de reducir la longitud de los pasos de peatones.
- Introducción de obstáculos tipo isleta en la intersección, que restringen alguno de los movimientos posibles. Los diseños más utilizados son los de isleta diagonal, que impiden atravesar la intersección en línea recta, y los de isleta central, que además obligan a un giro a la derecha a todos los vehículos.
- Cambios de textura y coloración en la intersección, que pueden acompañarse con orejas y bordillos rebajados.

Art. 8.4.5. Puertas.

Consisten en subrayar los puntos de entrada a un recinto o calle en los que desea mantenerse un cierto régimen y velocidad de circulación, mediante diversos procedimientos de diseño viario y medidas de templado. Se localizan fundamentalmente sobre un tramo recto o una intersección marcando un cambio de régimen de circulación y una reducción de la velocidad.

En el diseño de la puerta es necesario asegurar una buena visibilidad de la puerta desde la vía de la red principal de acceso a la misma, y señalar claramente en la puerta el límite de velocidad del recinto al que se accede.

En puertas situadas en una intersección deberá:

templado de tráfico tiene por objeto la mejora de la calidad de vida de las áreas residenciales, al reducir sustancialmente el número de accidentes, mejorar las condiciones ambientales del entorno y facilitar el uso en condiciones de seguridad de los espacios públicos. En los planes y proyectos de viario local de acceso y en el de prioridad peatonal deberán aplicarse las medidas de templado previstas para garantizar las condiciones requeridas de tráfico y su localización precisa. Se recomienda su utilización en todo el viario local. Podrán aplicarse en el viario principal para resolver conflictos especiales, previa justificación expresa.

Como criterio general, se recomienda la utilización combinada de diversas medidas, articuladas en una concepción de conjunto, que permita elegir la más adecuada a cada localización y aproveche el efecto de su utilización conjunta. En estos casos, debe cuidarse especialmente la armonía del conjunto de los elementos de la vía (pavimentación, vegetación, alumbrado, etc).

Las medidas de templado de tráfico deben respetar las funciones y elementos de la vía, tales como los pasos de peatones, el drenaje, los accesos a edificios y parcelas, etc, y garantizar el acceso fácil de los servicios de emergencia. Se evitaran cuando existan líneas regulares de transporte público colectivo.

Para conseguir una buena adecuación del régimen de conducción a las condiciones del entorno, es conveniente que éstas sean plenamente perceptibles. De ahí que sea conveniente reforzar la visibilidad de todos aquellos elementos que caracterizan el ambiente atravesado: intersecciones, puntos de generación de tráfico, accesos, etc. Se resaltarán las entradas a calles o recintos de velocidad 30 km/h mediante la utilización de medidas específicas, que actúen como puerta y aviso del cambio de régimen de circulación.

A continuación se establecen los criterios y recomendaciones sobre:

- Badenes y elevaciones de la calzada
- Estrechamientos
- Obstáculos en intersecciones
- Puertas
- Cambios en el pavimento

Art. 8.4.2. Badenes y elevaciones de la calzada.

Consisten en elevaciones puntuales de la calzada que animan a mantener velocidades reducidas a los conductores, si quieren evitar la incomodidad del escalón que suponen o, incluso, el daño que pueden causar en el automóvil.

En función de su longitud y función específica pueden distinguirse:

- Badenes, caracterizados por extenderse a todo lo ancho de la calle y por su pequeña longitud, en general, inferior a 5 metros.
- Almohadas con sección semicircular afectando a todo el ancho de la calzada.

En Badenes de sección trapezoidal se recomiendan los siguientes parámetros:

- Pendiente de la rampa: 8% para una velocidad de 40 Km/h
- 10% para una velocidad de 30 Km/h
- 14% para una velocidad de 20 Km/h

- Aparcamientos comerciales, destinados a los clientes de establecimientos de comercio, sanidad, cultura, ocio, etc.

2. Aparcamientos disuasorios. La decisión sobre la dotación, localización y tipo de aparcamientos a establecer en una determinada área debe hacerse de forma integrada en el diseño de la política de transporte, teniendo en cuenta la accesibilidad y las expectativas que despiertan para los desplazamientos en vehículo privado. La incidencia del aparcamiento en la utilización del vehículo privado como medio de transporte en la movilidad interna de la ciudad, recomienda la dotación de aparcamientos disuasorios coordinándolos con la posición de las estaciones de intercambio modal y especialmente en todos los apeaderos de Cercanías y estaciones de Metro, así como en las estaciones interurbanas de autobuses y en las exteriores al Área Central de la ciudad.

Se establece la obligación de que todo el planeamiento de desarrollo, que incluya o limite con puntos de acceso al transporte colectivo (estaciones de ferrocarril y metro, paradas de autobuses regionales) o a la red metropolitana de autovías y autopistas, así como los correspondientes proyectos técnicos de esos puntos, estudien la posibilidad y conveniencia de localizar aparcamientos disuasorios asociados a ellos. En los aparcamientos disuasorios ligados a estaciones de transporte colectivo, se incluirá un área de estacionamiento específico para bicicletas y dos ruedas, situados en las proximidades del punto de acceso a la estación, con capacidad no inferior a un décimo del número de plazas para automóviles.

El tamaño de dichos aparcamientos variará en función de la demanda potencial e incluirá zonas de carga y descarga específicas, que permitan el acceso de los vehículos que llevan pasajeros para el transporte colectivo, sin que perturben el funcionamiento del aparcamiento. Para la localización de estos aparcamientos se tendrá en cuenta los siguientes aspectos:

- La proximidad al acceso al transporte colectivo, a plataformas reservadas (Bus, Bus(VAO) o la red metropolitana, para lo cual es conveniente la máxima coordinación con el proyecto de la estación. En el caso de los asociados a paradas de autobuses, debe procurarse integrarse a ésta en el propio aparcamiento. En cualquier caso, se evitará situar las plazas de aparcamiento a una distancia superior a 300 metros desde el punto de acceso al transporte colectivo

- La facilidad de acceso al aparcamiento desde la red viaria próxima. En general, se recomienda disponer de acceso directo desde una vía de la red principal, preferentemente de tipo autopista o autovía. Los enlaces bien diseñados son lugares idóneos para la localización de aparcamientos disuasorios. El nivel de delincuencia o vandalismo del área, puede disuadir el uso del aparcamiento y la facilidad de vigilancia natural, desde vías, edificaciones o instalaciones próximas, favorece su utilización. Se deberán vigilar los aparcamientos de disuasión y combinar el billete de transporte con dicha vigilancia.

Se reservarán al menos el 2% de las plazas para vehículos de discapacitados y, como mínimo una, a partir de 25 plazas. Dichas plazas se situarán en los lugares más próximos a los accesos y al nivel de la calle y se asegurará la inexistencia de barreras arquitectónicas en el trayecto de las plazas a la calle.

3. Aparcamientos de rotación y residentes. La localización de conjuntos de plazas de aparcamiento de uso público fuera del viario debe estudiarse en el marco del modelo general de

- Situarse una glorieta o miniglorieta en la intersección de acceso.
- Combinar un estrechamiento con elevación de la calzada o badén.
- Cambiar el pavimento.
- Diseñar soluciones arquitectónicas que enfatizan la imagen de puerta (elementos físicos verticales que enmarquen la calzada, edificios-puerta bajo los cuales se acceda, etc.).

Art. 8.4.6. Cambios en el pavimento.

Se engloban en esta denominación todo tipo de cambio en la textura o color del pavimento cuyo objetivo es conseguir una reducción de la velocidad de circulación de los vehículos. Se distinguen los siguientes:

- Franjas de diferente pavimento que se colocan transversalmente a la calzada, normalmente con objeto de alertar sobre la proximidad de ámbitos específicos o cambio en las condiciones de la calle.
- Cambio de pavimento a lo largo de un tramo de calle, para mejorar la estética del entorno, enfatizar la reducción de velocidad y resaltar el carácter peatonal del área.

En la utilización de cambios en el pavimento debe tenerse especialmente en cuenta el aumento de emisión sonora que puede provocarse, sobre todo, en áreas especialmente sensibles al ruido.

CAPÍTULO QUINTO
LOS APARCAMIENTOS

Art. 8.5.1. Clases de Aparcamientos.

1. Por su función pueden distinguirse:
 - Aparcamientos disuasorios, especialmente localizados para acoger vehículos de personas que acceden al transporte colectivo o comparten vehículo.
 - Aparcamientos rotatorios, de uso público y tarifas en función del tiempo de estancia, son destinados a dar acceso general a un área de actividad urbana y equipamiento, (zonas comerciales, terciarias, equipamientos y servicios metropolitanos, hospitales, espectáculos, etc). Pueden situarse fuera de la vía pública y también pueden considerarse los aparcamientos en vía pública regulados por tarificación de la estancia (parquímetros, etc.).
 - Aparcamientos para residentes, especialmente reservados para uso de los habitantes de una determinada área de la ciudad.

Art. 8.6.2. Bandas ciclistas.

1. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados para la circulación ciclista. Se distinguen los siguientes tipos de bandas ciclistas:
 - Carril bici, aquellas plataformas reservadas exclusivamente para la circulación ciclista, situadas en la calzada de circulación rodada y separadas del resto de carriles mediante señalización horizontal o barreras físicas. Los carriles-bici se pueden disponer en el mismo sentido que el flujo circulatorio o a contracorriente.
 - Senda bici, se trata plataformas cuyo trazado es independiente de las calzadas convencionales de circulación rodada.
 - Acera bici: plataformas que discurren a la misma cota y en continuidad con la acera.
2. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras:

TIPO	RECOMENDADA	MÍNIMA
BICICARRIL UN SENTIDO	2	1,4
BICICARRIL DOS SENTIDOS	3	2,5

Todos los planeamientos de desarrollo y sus correspondientes proyectos de urbanización deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista que trate de dar continuidad a otras bandas ciclistas en caso de existir y que cumpla con los criterios y especificaciones de esta Normativa. En general, las sendas constituyen las bandas de circulación que ofrecen mayor nivel de seguridad a la circulación ciclista, siendo a continuación los carriles-bici y las aceras-bici. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física del resto de los carriles.

3. Entre las intersecciones especialmente diseñadas para ciclistas, se distinguen:
 - Vía ciclista continua a través de la intersección.
 - Intersecciones señalizadas o semaforizadas específicamente para ciclistas.
 - Pasos semaforizados especiales para ciclistas.

Las Vías ciclistas continuas consisten en la prolongación del bicarril a todo lo largo de la travesía de su intersección con otras calzadas rodadas, para reducir la peligrosidad para los ciclistas, y sobre todo en las glorietas. Deben llevar señalización horizontal en trazo discontinuo y señales de "Ceda el Paso" en todas las vías que atraviese. Es recomendable que la superficie de la banda ciclista sea de un color diferente al resto del pavimento y, en ocasiones, para resaltar la prioridad se eleva el paso de la vía ciclista utilizando un badén de sección trapezoidal.

Los Pasos semaforizados para ciclistas consisten en cruces normales al flujo circulatorio motorizado similares a los de peatones. Pueden realizarse conjuntamente con los de peatones. En caso de paso conjunto para ciclistas y peatones, el semáforo debe disponerse de una tercera pantalla con el símbolo "Bicicleta" en verde.

4. Para la señalización de las bandas e intersecciones ciclistas se utilizarán las señales y marcas previstas en los artículos 145 al 165 del Código de Circulación y en la Norma de

transporte adoptado y, en particular, considerando el diferencial de accesibilidad en automóvil que confieren y las exigencias que plantean al área en que se ubican. De ahí que la construcción o acondicionamiento de aparcamientos públicos deba ser estudiada cuidadosamente y cada propuesta concreta deba ser objeto de una evaluación particular, en la que se demuestre su necesidad y beneficios ambientales, frente a la potenciación de otros medios de transporte.

En cualquier caso, en la localización y diseño de aparcamientos de uso público, tanto públicos como privados, debe asegurarse una buena accesibilidad desde la red viaria principal, y simultáneamente, una adecuada localización de sus accesos, de forma a evitar que la congestión en estos se transmita a las vías de la red principal próximas. En este sentido, la localización de los puntos de acceso y salida, en aparcamientos de uso público de nueva construcción, incluidos los de centros comerciales o terciarios, cumplirá las siguientes instrucciones:

En el caso de aparcamientos de uso libre en superficie, debe tratar de combinarse la consecución de una buena vigilancia natural (proximidad de actividades, movimiento de personas, visión desde vías y edificios próximos, etc.) con acondicionamientos que lo integren en la escena urbana y eviten el efecto barrera o la visión de amplias masas de vehículos estacionados. En cualquier caso, los aparcamientos que se sitúen en superficie deberán diseñarse, preferentemente, de forma que todas las plazas sean cubiertas por sombra de arbolado.

4. **Diseño de las plazas.** El diseño de los aparcamientos en la red viaria se regirá por las determinaciones establecidas en el Art.8.3.5-2.4 de estas Normas. El diseño de los aparcamientos fuera de la calzada (Categoría 1ª, 2ª y 3ª) se regirá por las determinaciones establecidas en el Art.6.3.3.2.2 "Garaje y Aparcamiento de vehículos automóviles" de estas Normas.

CAPÍTULO SEXTO

VÍAS CICLISTAS

Art. 8.6.1. Criterios Generales.

El diseño de plataformas reservadas y acondicionamientos para ciclistas tiene como objetivo promover el uso de la bicicleta como modo de transporte urbano en JEREZ, a través de la conformación de una red de itinerarios practicables en condiciones ambientales y de seguridad exigidas por este medio de transporte. la red debe conectar los principales puntos generadores de tráfico ciclista, en particular, escuelas, colegios, universidades, parques, áreas deportivas, intercambiadores de transporte, mercados y centros comerciales, centros de empleo, etc. Además de lo dispuesto en las presentes Normas, seguirán las directrices del Plan Director para el Fomento del Transporte en Bicicleta en la Bahía de Cádiz

Los elementos básicos de los itinerarios ciclistas son las bandas, las intersecciones y los elementos complementarios (estacionamiento, señalización, etc).

Instrucción de Carreteras 8.2.-1C denominada "Marcas Viales", y en particular la "Marca de paso para ciclistas" (M-4.4), línea pintada en el pavimento que señala un paso normal al flujo circulatorio. Las señales verticales pueden situarse en los bordes de la banda ciclista, cuando esta cuenta con anchura generosa. La señal "Camino reservado para ciclos" (R-407) se colocará obligatoriamente en todos los accesos a plataformas reservadas para ciclistas, que se delimitarán con línea continua de 10 cm de anchura. Se incluirá el "Símbolo Bici", pintado en el pavimento a la entrada y a la salida. Se recomienda dotar de un color especial al pavimento. El uso de superficies coloreadas resulta muy útil en la seguridad y promoción de la bicicleta. El color rojo es el tradicional, por lo que se utilizará preferentemente.

5. Los bordillos se evitarán totalmente en los itinerarios ciclistas, sustituyéndolos por rampas con una pendiente inferior al 8% y preferiblemente no superior al 5%. En los pasos de peatones los bordillos se enrasarán con el pavimento. Las rejillas de imbornal, cuando sea necesario mantenerlas, se diseñarán con aperturas estrechas y suficientemente orientadas de manera que las barras sean perpendiculares a la dirección del viaje. Si es necesario colocar bolaridos en las entradas a las sendas-bici para impedir el acceso de tráfico motorizado, deben estar bien marcados y ser visibles para los ciclistas tanto por el día como por la noche, con una separación de 1,5 m libres entre ellos.

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:

- Centros comerciales, empresas, escuelas, universidades, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques, etc.
- Puntos de acceso a transporte público: intercambiadores, especialmente se tendrá en cuenta la disposición de estacionamientos para bicicletas en todos los apeaderos de la red de Cercanías y estaciones de ferrocarril, así como junto a las estaciones de metro y en las estaciones de autobús interurbano.

Los estacionamientos deben localizarse en lugares seguros (con vigilancia natural, frecuentación peatonal y sin acceso de vehículos motorizados), accesibles, protegidos de las inclemencias del clima. Los situados en espacios abiertos resultan particularmente indicados para rotación (centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, amenidades de parques). Para su dimensionamiento, se utilizarán obligatoriamente una dotación de 1 plaza por cada 10 plazas para automóviles.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LA PAVIMENTACIÓN

Art. 8.7.1. Criterios generales de pavimentación de vías públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo.

4. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de 5 centésimas (0,5%) y una máxima del seis por ciento (6%). En caso de que sea imposible adoptar pendientes menores al 6%, se intentará mantener al menos en las zonas de acera, y en su caso, se prevén itinerarios alternativos. En calles con pendientes mayores al 8% se dejarán tramos con escaleras y rampas intermedias con menor pendiente, dotadas con pasamanos. La pendiente transversal de la calzada será del 2%, salvo que se crea preciso adoptar peraltes por la curvatura del trazado. Las aceras tendrán pendientes de 1 al 2% en función de sus dimensiones. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

5. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal sino que tendrán acceso por achafanado del bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

Para indicación de incidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin. Estas condiciones podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

6. Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas de Urbanización se aplicarán las siguientes normas: cualquier vía deberá diseñarse para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener; no obstante, se considerará como mínimo los siguientes tratamientos:

- 6.1. Para las calzadas se adoptarán en general firmes flexibles sobre bases granulares, aplicando la norma 6.1.-1.C. del Ministerio de fomento con los siguientes criterios

público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos y conforme a la vigente Ordenanza Municipal Reguladora del Uso del Subsuelo.

Art. 8.7.4. Vías para Bicicletas.

1. El diseño de las Vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones y a las disposiciones contenidas en las Ordenanzas Municipales que regulen específicamente esta materia.
2. Se señalizarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.
3. Los Proyectos de Urbanización y de Reurbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Art. 8.7.5. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento tendrán una dimensión mínima de 2,40 metros de ancho por 5,00 metros de largo. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En los viales rodados, el aparcamiento en línea tendrá una dimensión mínima de 2,25 x 5,00 m., de 2,40 x 5,00 en oblicuo y de 3x10 m. para camiones en Polígonos Industriales.
3. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
4. El módulo de reserva mínimo de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m2 de edificación o por cada vivienda, dependiendo de la tipología, uso o zona de ordenanza concreta se podrán establecer otras reservas mínimas.

Art. 8.7.6. Aparcamientos para personas con movilidad reducida.

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

- Tráfico T^m para Red Viaria de Sistema General RVA
- Tráfico T31 para red RVB
- Tráfico T32 para red viaria local estructurante RVC
- Tráfico T41 Y T42 para red viaria local restante, en función de si se trata de viales distribuidores con anchos superiores a 6 m. de calzada, o inferiores a este valor.

Para las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón, se diseñarán sobre base de hormigón de no menos de 10 cm, dimensionando en función de las previsiones de tráfico y de la explanada disponible.

6.2. El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

6.3. El acerado se ejecutará, conforme a las Ordenanzas de Urbanización y en función del entorno en el que se encuentre el vial en cuestión. Como mínimo, consistirá en piezas de solería de calidad aceptada por el Ayuntamiento, sobre solera de hormigón de no menos de diez (10) cm. de espesor o bien mediante una solera de hormigón HM-20 de no menos de quince (15) cm. de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4x1,50 m variando a mayores dimensiones en función de las previsiones de tráfico sobre el acerado y la calidad de la explanada.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a dos metros.

Art. 8.7.2. Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

El firme será homogéneo, adoptando los parámetros exigentes de la parte rodada, en función de lo fijado en el apartado anterior.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Art. 8.7.3. La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutará de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte

Las plazas reservadas cumplirán los estándares mínimos de la normativa vigente de accesibilidad española y andaluz y las ordenanzas municipales de accesibilidad: tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 5,00 metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Las condiciones establecidas en este artículo podrían ser sustituidas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.

SECCIÓN TERCERA - LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES

Art. 8.7.7. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusadas deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.

En cualquier caso, para que un terreno pueda contabilizarse como zona verde a los efectos de la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, el máximo talud admisible será de 5:1 (20%).

2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente, será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afectación al arbolado existente.

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.

4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.

La fuente de los suministros deberá ser de agua no potable cuando la actuación global sea superior a 1 Ha. De superficie regada o en actuaciones parciales de más de 0,5 Has. De superficie regada.

5. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

En las zonas de jardines, parques y plazas se prohíbe el uso indiscriminado del albero compactado con forma de pavimentación, siendo admisible sólo en senderos o franjas con un máximo de 3,00 metros de anchura.

6. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

7. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

En los diseños de nuevas plazas y zonas de juegos de niños y reordenación de los existentes, por motivos de gestión responsable del agua, se prohíbe una superficie ajardinada no pavimentada mayor del 50% del total de dicha plaza, entendiéndose por este concepto toda superficie de zona verde rodeada de viales y/o edificación al menos por dos de sus lados, susceptible de ser acotada para controlar su acceso y con una superficie máxima de 5.000 m².

8. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

9. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. para árboles de gran porte, se elevarán a 1,5 x 1,5 m. En el caso de utilizar alcorques circulares, su diámetro mínimo será de 1,2 metros. Se recomienda que el tronco se distancie del borde de la calzada un mínimo de 80 cm y de la fachada un mínimo de 2 metros.

Art. 8.7.8. Mobiliario urbano.

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno y con diseño y materiales que lo hagan duraderos y de fácil mantenimiento.

2. Se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

En el diseño de las zonas verdes y espacios libres y sus elementos constitutivos se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Medio Ambiente y en especial en su capítulo dedicado a "Zonas Verdes y Espacios Naturales".

SECCIÓN CUARTA - LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.

Art. 8.7.9. El Dimensionamiento y trazado de Redes.

1. El proyecto de redes de abastecimiento y saneamiento se hará con el objeto de dotar suficientemente a todas las parcelas del sector o unidad de ejecución, y de acuerdo con las

Normas Técnicas aprobadas por el Ayuntamiento que estén en vigor. El proyecto deberá contar con la conformidad de la empresa municipal Ajemsa.

2. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prevenir la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
3. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.
4. En cualquier caso, incluso si se trata de Suelo Urbano Consolidado, los costos de instalación de la red de saneamiento y abastecimiento de conexión necesaria desde la acometida de la parcela hasta las redes generales situadas en vías públicas existentes, correrán por cuenta del promotor o peticionario de la licencia.
5. Una vez terminadas las obras, el promotor obtendrá en documento acreditativo la recepción de las mismas por la empresa Ajemsa, lo cual será requisito indispensable para la recepción de las obras de urbanización. Para ello, será preciso que esta empresa disponga de los planos comprobados de la red instalada, en formato papel y digital.

Art. 8.7.10. Red de Abastecimiento.

1. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Las conexiones a la red existente, pruebas de la red instalada, limpieza de la misma así como cualesquiera otras inspecciones que la empresa suministradora considere necesarias antes de la recepción de la obra deberán ser costeadas por el promotor.
2. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, distribuidos de tal manera que la distancia entre ellos medida por espacios públicos no sea mayor que 200 m., o a la distancia que la normativa vigente señale.
3. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ajemsa. La ejecución de acometidas simultáneamente a la urbanización se hará previo informe de Ajemsa, asegurando en todo caso que no existe riesgo de fugas o sustracciones de la red, y en precatario hasta el definitivo informe de acometida del edificio suministrado.

Art. 8.7.11. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales.

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Normas Técnicas que la empresa Ajemsa tenga aprobadas por el Ayuntamiento y en vigor.
 2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
 3. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.
 4. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.
 5. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.
 6. Se prohíbe el vertido de aguas residuales a cauces públicos, debiendo asegurar la obra de urbanización la conexión de la red a la red general municipal o en su caso, a una estación de tratamiento. Los vertidos de aguas pluviales o alivios de la red unitaria deberán contar con autorización administrativa de la administración responsable de la gestión del dominio público hidráulico.
 7. Las redes de saneamiento asegurarán la evacuación suficiente de las aguas pluviales, evitando inundaciones. A tal efecto se deberá evaluar no sólo la suficiencia de la red propia del sector o unidad de ejecución, sino los efectos de la misma en la red a la que se conecte, debiendo a la transformación de las condiciones de escorrentía, así como la no alteración de las condiciones de drenaje de las cuencas situadas aguas arriba urbanas o rústicas. En caso de afectarse a cuencas de naturaleza no urbanizable se estará a lo prescrito en el Plan Hidrológico de Cuenca Guadalete – Barbate, obteniéndose para las obras resultantes las autorizaciones precisas del organismo de cuenca, previo a la aprobación del proyecto.
 8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud, así mismo se ejecutarán a costa de los particulares las obras de conexión a las que se refiere el artículo de "dimensionamiento y trazado de redes" de estas normas. La ejecución de acometidas simultáneamente a la urbanización se hará previo informe de Ajemsa, asegurando en todo caso que no existe riesgo de fugas o sustracciones de la red, y en precatario hasta el definitivo informe de acometida del edificio suministrado.
- Para todos los arroyos o cauces públicos que pudieran estar incluidos o que atravesen algunas de las zonas incluidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana, deberán recabar el Informe Preceptivo del Organismo de Cuenca, con competencias sobre los cauces (Art. 58 Pto. 6 y Art. 67 Pto. 9 del Plan Hidrológico del Guadalete – Barbate, en adelante PHGB)
- A tal efecto, serán necesarios unos Estudios de Inundabilidad completos de las distintas cuencas que sirvan de herramienta para todas las áreas de Urbanismo (desde Licencias, Disciplina, Planeamiento y Urbanización) así como para otras Áreas Municipales, de forma que puedan

delimitarse de manera correcta las zonas inundables, respetando las mismas, y limitando aquellas actuaciones que pudieran afectarlas. (Art. 67 Pto. 9, del PHGB).

Los Arroyos que aporten aguas pluviales procedentes de cuencas rústicas y que crucen por zonas urbanizables, hasta su llegada a las zonas inundables definidas por los estudios recomendados en el punto anterior, deberán dejarse encauzados o canalizados con secciones suficientes para soportar las lluvias de período de retorno de 500 años. (Art. 67 Pto. 5, del PHGB). Este período de retorno se deberá considerar igualmente a los efectos de los dimensionamientos de las grandes infraestructuras; desde viales urbanos, líneas de comunicación (RENFE, autopistas) y otras obras singulares que se pudieran afectar.

Por los organismos con competencia en la materia deberán tenerse en cuenta tres grandes infraestructuras hidráulicas en ejecución o en estudio, por la importancia que éstas tienen en el comportamiento de las aguas pluviales que afectan a la ciudad, siendo éstas: Laguna de Torrox y su Desagüe, El Azud de El Portal y el Aliviadero de Emergencia ante Avenidas en el Río Guadalquivir. Es necesario que se conozca el funcionamiento de éstas y si procede plantear mejores soluciones.

A todos los efectos, y en cada caso, para la financiación de todas las infraestructuras que requieran el acondicionamiento de arroyos en zonas urbanas, se analizará la conveniencia de ejecutarla como Sistemas Locales a desarrollar por parte de los promotores, Convenios entre diferentes administraciones, subvenciones externas, etc., procurando que dichas soluciones estén disponibles antes que los desarrollos urbanos las atascen.

Art. 8.7.12. Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las atenciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

2. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

3. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.

4. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

5. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.

6. Las redes de distribución serán subterráneas.

7. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Art. 8.7.13. Red de Gas Natural.

1. Los proyectos de Urbanización incluirán las canalizaciones de gas natural para suministrar a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen, siempre que la empresa suministradora manifieste su voluntad de prestar ese servicio, no considerándose este servicio de los obligatorios conforme a la legislación vigente, y por tanto no constituyendo su instalación una obligación del urbanizador. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente.

2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.

Art. 8.7.14. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos y el Código Técnico de la Edificación.

Art. 8.7.15. Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.

2. Se preverá una dotación de potencia específica para cada una de las parcelas resultantes, incluidas las de espacios libres y equipamiento, que será conforme con los reglamentos vigentes, y las directrices de la Consejería de Industria. Esta dotación se incluirá en el proyecto de urbanización y el de legalización.

3. El suministro deberá asegurarse en baja tensión a todas las parcelas, en las condiciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, el R.D. 1955/2000 y la Instrucción de 14 de octubre de 2004 de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa. A tal efecto, cuando la potencia asignada a una parcela supere los 100 KW se considerará está suficientemente dotada si se le dedica una línea de baja tensión hasta esa potencia, y existe en su frente una línea de media tensión con capacidad para la potencia total prevista. En zonas residenciales de vivienda colectiva se preverá el suministro íntegro en baja tensión siempre que para su distribución se cuente con ocupar la vía pública.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano que fueran necesarias y/o se vieran afectas por las obras. La ejecución de las obras se acompañará en el

tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo, así como el soterramiento de las líneas aéreas existentes. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones nuevas o que se modifiquen de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes. La obligación de modificar a subterráneas las líneas se hará incluso aunque obligue a actuar en parte del trazado exterior al sector o unidad de ejecución.

6. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.

7. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo.

8. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar.

9. Los Planes Parciales o Estudios de Detalle y posteriores Proyectos de urbanización de los ámbitos incluidos en Suelo Urbano no Consolidado o Suelo Urbanizable, deberán efectuar una previsión exhaustiva por parcela o manzana a adjudicar en el correspondiente proyecto de reparcelación de potencia eléctrica a consumir, de forma que cualquier falta de potencia respecto a la prevista a la hora de ejecutar la edificación deberá ser sufragada por la Junta de Compensación o Entidad Urbanística de Conservación.

10. En el ámbito del Centro Histórico, los proyectos de reurbanización y las licencias de obra mayor incluirán la instalación subterránea de la red eléctrica de baja tensión.

Art. 8.7.16. Infraestructuras de Telecomunicación.

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley 32/2003 de 3 de Noviembre, General de Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Art. 8.7.17. Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios, así como las distancias mínimas fijadas en las Ordenanzas Municipales y en la normativa aplicable a cada servicio.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales del subsuelo, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

TÍTULO IX

NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

Art. 9.1.3. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

- a) Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
- b) Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
- c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.
- d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
- e) Para los sectores y áreas de suelos urbano no consolidado y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.
- f) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
- g) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se resolverá la colindancia volcanda hacia esos ámbitos la mayor proporción posible de los espacios libres locales correspondientes, a modo de franja arbolada interpuesta, a fin de que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades. Así mismo, se establecerá una zonificación interna en estos suelos acorde con la diferente capacidad de acogida de actividades en función de su incidencia ambiental, de manera que en localizaciones colindantes a suelo residencial se establezcan las actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 del RD 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se establece la obligación de los propietarios de suelos

CAPITULO PRIMERO**CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL****Art. 9.1.1. Aplicación.**

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente Capítulo y en los siguientes de este Título, deriva de las determinaciones de la legislación sectorial con incidencia en el territorio, y que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para ello.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación sólo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se considerarán determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

Art. 9.1.2. Legislación de aplicación.

Con carácter general, para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como los siguientes reglamentos:

- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/96).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003).

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley 10/1998 de Residuos.
- La Ley 6/2001 de Evaluación de Impacto Ambiental.
- La Ley 16/2002 de Prevención y Control Integrados de la Contaminación
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre
- Ley 34/2007 de 15 de noviembre de Calidad del aire y protección de la atmosfera.

- Protección contra incendios.
- Utilización de explosivos.
- Y demás establecidas en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

Art. 9.1.5. Vertidos sólidos.

1. Los vertidos sólidos quedan regulados por la legislación medioambiental, la específica de residuos, los planes nacionales de residuos urbanos y de residuos de la construcción, las legislaciones de Minas y Aguas, y demás normas sectoriales aplicables a la materia.
2. Asimismo, serán de aplicación las disposiciones al respecto contenidas en el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y en las Ordenanzas Municipales de Limpieza Pública y de Gestión de Residuos Urbanos y Saneamiento.
3. Los distintos proyectos de edificación y de urbanización deberán incluir las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y funcionamiento, priorizando el destino de estos en instalaciones de valorización frente a instalaciones de eliminación. Para ello se adoptarán las siguientes medidas:
 - a) Las tierras, escombros, residuos sólidos y demás material sobrante generados durante el desarrollo de las actuaciones urbanísticas proyectadas y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a instalaciones de gestión controladas y legalizadas.
 - b) Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de la actuación deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.
4. El Ayuntamiento incluirá entre las condiciones de las oportunas y preceptivas licencias urbanísticas las determinaciones oportunas para la gestión de los residuos peligrosos que puedan generarse.
5. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.
6. En los terrenos con expectativas de pronta urbanización en los que se abandone la explotación agrícola, se procederá a interponer medidas que eviten el acceso a vehículos (cercas, zanjas, etc.) a fin de evitar vertidos incontrolados de escombros y otros residuos.

Art. 9.1.6. Vertidos líquidos.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas, respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.
2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del effluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas y a la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable.

en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de dichos suelos cuando se solicite licencia de obras, planeamiento de desarrollo o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las potencialmente contaminantes.

En este sentido y de acuerdo con el Anexo I "Actividades Potencialmente Contaminantes" del citado Real Decreto, se establecen, con carácter específico, las siguientes zonas detectadas donde obligatoriamente será necesaria la presentación de informe de situación en el momento de solicitud de licencia o autorización para el establecimiento de los nuevos usos previstos en el Plan, sin perjuicio de que pudieran detectarse otras zonas donde la existencia de actividades incluidas en el citado Anexo I obligara a la presentación, también, del informe.

- Fábrica de Botellas en Ronda de los Alunados, (Sector en SUNC). (CNAE93-Rev1 26.1 "Fabricación de vidrios y productos de vidrio"). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.
- Chatarrería en el Área VII "Torrox" del SUNS. (CNAE93-Rev1 37.10 "reciclaje de chatarra y desechos de metal). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.
- Chatarrería en el Área I "Río Viejo" del SUNS. (CNAE93-Rev1 37.10 "reciclaje de chatarra y desechos de metal). Será precisa la presentación del informe paralelamente a la tramitación del proyecto de urbanización.
- 2. Los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, en lo posible, prever la utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. A estos efectos, se formulará en desarrollo del Plan General un Plan Especial de Reutilización de Tierras y Escombros.
- 3. Se fomentará, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.
- 4. En el planeamiento de desarrollo tanto en los sectores y áreas de suelo urbanizable ubicados en el perímetro del núcleo urbano principal, así como en las ARI del resto de núcleos cuando estén en contacto con el suelo no urbanizable, se deberán establecer medidas que favorezcan la transición entre los suelos de vocación urbana y los no urbanizables, ubicándose, para ello y si fuera preciso, espacios libres en el borde exterior de estas zonas, no provocando en ningún caso efecto de "fachadas o medianeras al campo".

Art. 9.1.4. Condiciones de Protección del medio ambiente.

Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente tienen por objeto los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos (basuras).
- Vertidos líquidos (aguas residuales).
- Vertidos gaseosos.
- Contaminación acústica y vibratoria.

3. En el suelo urbano todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la normativa sectorial autonómica y municipal aplicable, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.
4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:
 - a) No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.
 - b) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - c) Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:
 - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
 - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.
 - d) La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.
 - e) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.
 - f) Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.
 - g) La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.
5. Durante las fases constructivas se tendrá especial cuidado en garantizar la no afectación a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión, tal como establece la Orden de 28 de febrero de 1989. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
6. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus efluentes a depuración previa.

Art. 9.1.7. Vertidos gaseosos.

1. Los vertidos gaseosos quedan regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.
3. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Art. 9.1.8. Contaminación acústica y vibratoria.

1. Será de aplicación la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003) y por la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente en materia de ruidos y Vibraciones, o normas que los sustituyan.
2. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen las normas citadas anteriormente, sin perjuicio de la aplicación de límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.
3. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
4. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Art. 9.1.9. Protección contra incendios.

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por el Código Técnico de la Edificación, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Art. 9.1.10. Utilización de explosivos.

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Art. 9.1.11. Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).
3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Art. 9.1.12. Condiciones de diseño medioambiental.

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a una reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:

- a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
- b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
- c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación
- d) La aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
- e) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
- f) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
- g) La accesibilidad a todos los espacios de las personas con movilidad y comunicación reducida.

2. A los efectos prevenidos en el presente Capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se

destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

- a) Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en las dependencias destinadas a la estancia o al trabajo prolongado de personas, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas, sin perjuicio de determinadas actividades que requieran especiales condiciones de aislamiento lumínico o acústico
- b) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.
- c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Art. 9.1.13. Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO SEGUNDO

NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

SECCIÓN PRIMERA - PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Art. 9.2.1. Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan

las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio y evaluación ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las márgenes se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera.

Art. 9.2.2. Protección de cauces públicos.

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.
 - b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces:
 - a) En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.
 - b) En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.
 - c) En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de comisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

6. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimidas, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.

7. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas, y el acopio de materiales sobrantes se realizará en lugares previamente acondicionados y con los medios adecuados para evitar el incremento de partículas sólidas en suspensión y de sólidos disueltos en las aguas.

8. El planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables recogerá las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten a cauce público.

9. Sin perjuicio de las consideraciones en la autorización del organismo de cuenca, se desaconseja el soterramiento de cauces públicos en tanto discurren en por sistemas generales, debiéndose someter al régimen de Informe Ambiental las posibles actuaciones sobre cauces públicos que impliquen algunas de las circunstancias aclaratorias expuestas en el Anexo del Reglamento de Informe Ambiental

Art. 9.2.3. Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de Cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:
 - a) En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.
 - b) En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el caudal del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de

Art. 9.2.5. Regulación de Recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.
2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN SEGUNDA – PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN**Art. 9.2.6. Normas cautelares.**

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 30 años, a contar desde que se produjo el incendio, de acuerdo con lo establecido en la Ley 10/2006 de 28 de abril de Montes.
2. A los efectos de lo dispuesto en el Artículo correspondiente de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Art. 9.2.7. Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.
3. En la reforestación en suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto en el Artículo 7.2.e de la Ley 8/2003 queda prohibido introducir y hacer proliferar ejemplares de especies, subespecies y razas silvestres autóctonas, híbridas o transgénicas.

retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

- c) En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.
2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Art. 9.2.4. Protección del acuífero.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aflores de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un estudio y evaluación ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.
5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.
7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afectación de los recursos hidroclógicos.

Art. 9.2.8. Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino.

Art. 9.2.9. Tala y poda de la vegetación.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. La poda de la vegetación, tanto de parques y jardines como del viario, no podrá realizarse en primavera, al ser el periodo reproductor de las especies y afectar a la nidificación de las especies silvestres. Otro tanto procederá para el desbroce de la vegetación existente en el caso de la ejecución de los proyectos de urbanización, que evitará los meses de marzo a junio.

Art. 9.2.10. Normas generales de protección de la vegetación.

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.

3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

- a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.
- b) El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.
4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
5. En las franjas de retanqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retanqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN TERCERA - PROTECCIÓN DE LA FAUNA**Art. 9.2.11. Actividades cinegéticas, protección piscícola y de la avifauna.**

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN CUARTA - PROTECCIÓN DEL SUELO**Art. 9.2.12. Actividades extractivas y vertidos.**

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Título XII de estas Normas.
2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN QUINTA - PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Art. 9.2.13. Adaptación al ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como a las Ordenanzas de Paisaje Urbano que se aprueben.
2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a) Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.
 - b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierras, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.
4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe toda actividad publicitaria que no se adapte a las modalidades, emplazamientos y condiciones que establezca la administración municipal en las correspondientes ordenanzas o instrumentos encargados de regular la citada actividad.
7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:
 - a) En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenuen los impactos negativos que contengan.
 - b) La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.
11. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.
12. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:
 - a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
 - b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

- b) Dichas construcciones estarán sujetas a las condiciones de conservación y ornato, mantenimiento de la composición arquitectónica y de las características formales que les sean aplicables en función de sus características funcionales y constructivas.
- c) Cuando formasen parte de conjuntos edificatorios o se dispusieran en parcelas con más de una edificación, las construcciones auxiliares deberán localizarse en el interior de la parcela intentando buscar los emplazamientos con menor incidencia en la apreciación de las restantes edificaciones, tomando como punto de referencia los espacios públicos de mayor frecuentación.
- d) En el caso de que no existiesen contraindicaciones técnicas, sanitarias o urbanísticas, las edificaciones auxiliares podrán adosarse a alguna de las existentes si de esta forma se favorece su integración paisajística.
- e) Podrán establecerse medidas de integración paisajística para aquellas construcciones auxiliares que por sus funciones o por las características del emplazamiento se encuentren aisladas en el interior de una parcela, abarcando dichas medidas desde plantaciones de tipo ornamental hasta la adopción de soluciones arquitectónicas o constructivas que le otorguen una mayor calidad formal a la construcción.
- f) Los elementos e instalaciones que den servicio a estas construcciones auxiliares serán también objeto de integración paisajística, debiendo preverse sus características formales y sus emplazamientos en el proyecto de obra.
- g) En general, no se admitirán en estas edificaciones usos informativos, excepto aquellos que pudieran estar relacionados con la salubridad o la seguridad pública. En ningún caso, se admitirán instalaciones publicitarias, identificativas o promocionales sobre estas construcciones o sus elementos accesorios.

Art. 9.2.16. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares.

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obra o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos de iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

13. Para la mejora y recalificación del paisaje y de la imagen urbana podrán redactarse Ordenanzas Municipales y Planes Especiales.

Art. 9.2.14. Integración en el paisaje urbano edificado.

1. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.
2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.
3. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.
4. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
5. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

Art. 9.2.15. Protección del paisaje en construcciones auxiliares ubicadas en espacios libres de parcela.

1. Se entienden por construcciones auxiliares, aquellas construcciones de carácter permanente y reducidas dimensiones, que complementen o permitan el desarrollo de las actividades admisibles en la parcela, sirviendo de refugio temporal a personas, dando servicio a las actividades agropecuarias o cobijando a instalaciones técnicas o utensilios.
2. Este tipo de construcciones deberán tener presente a la hora de su diseño, emplazamiento, ejecución y mantenimiento, los siguientes criterios de adecuación al entorno paisajístico:
 - a) Las citadas construcciones presentarán un nivel de acabado equiparable al de las edificaciones a las que den servicio, armonizando con aquellas en lo relativo a materiales, así como en el tratamiento de paramentos, cubiertas y elementos en huecos de fachada.

Art. 9.2.17. Criterios escénicos para el diseño y acondicionamiento de los espacios libres públicos.

Con el objeto de potenciar la calidad visual de los espacios libres públicos del término municipal, los proyectos que tengan por objeto su formalización o remodelación, deberán diseñarse y ejecutarse a partir de los siguientes criterios escénicos generales:

- a) Criterio de legibilidad del espacio, estableciendo una correspondencia equilibrada entre el aspecto visual que presentan y la distribución funcional de los elementos que lo componen.
- b) Criterio de contención y orden formal, evitando la proliferación innecesaria de elementos de acondicionamiento que proyectan una imagen desordenada visual y formalmente.
- c) Criterio de identidad y unidad de imagen, favoreciendo la creación de espacios unitarios desde un punto de vista formal, y dotándolos de elementos que le confieran un carácter propio e identitario en relación con el lugar en el que se emplaza.
- d) Criterio de diversidad y congruencia, respetando la variedad de áreas con características históricas y morfológicas que conforman la ciudad, resaltando dicha diversidad a partir de la dotación de elementos específicos que singularicen cada área.
- e) Criterio de coherencia del conjunto, desarrollando un diseño coordinado de los elementos que se implanten.

CAPITULO TERCERO

NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Art. 9.3.1. Disposición General.

- 1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.
- 2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Art. 9.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación.

- 1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones

concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

- En carreteras provinciales: 300 m
- En carreteras locales: 150 m
- En caminos vecinales: 80 m

- 2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afectación, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.
- 3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que depende la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afectación. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.
- 4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Art. 9.3.4. Servidumbres de la red de energía eléctrica.

- 1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:
 - Línea de 380 Kv 30 m
 - Línea de 220 Kv 25 m
 - Línea de 138 Kv 20 m
 - Línea de 66 Kv 15 m
 - Línea de 45 Kv 15 m

- 2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

Art. 9.3.5. Servidumbres de cauces públicos.

Se regulan por lo establecido en el artículo correspondiente de este Título.

Art. 9.3.6. Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

12. Con independencia de lo dispuesto en la normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

- a) Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.
- b) Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

Art. 9.3.8. Protección de las vías ferroviarias.

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.
2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.
3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.
4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).
5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linderos con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.
6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será ineficaz el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.
7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.
8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

Art. 9.3.7. Protección de las vías pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.
2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Jerez, vienen recogidas en el plano de ordenación correspondiente.
3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.
4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.
5. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.
6. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.
7. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.
8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.
9. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan. La efectividad de este trazado quedará supeditada a la firma de un convenio de colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y el Ayuntamiento.
10. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.
11. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

Art. 9.3.9. Protección del dominio público marítimo terrestre.

Los terrenos de dominio público marítimo terrestre se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Costas y en el Reglamento que lo desarrolla.

Art. 9.3.10. Servidumbres del Sistema General aeroportuario.

El 23 de Julio de 2001 se aprueba por Orden del Ministerio de Fomento el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera (B.O.E. nº 190, de 9 de Agosto). En este documento se establecen una serie de afectaciones sobre el territorio que se resumen a continuación:

1. Sistema General en Suelo No Urbanizable Aeropuerto. En los planos de Ordenación del suelo No Urbanizable se delimita el perímetro del área que figura como tal en el Plan Director.
2. Afectaciones acústicas. En el plano "Afectaciones Acústicas" se delimita la Huella de ruido que figura en el Plan Director del Aeropuerto de Jerez de la Frontera.

En este sentido hay que destacar que no se consideran compatibles los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por la huella definida, correspondiente a las curvas isofónicas Leq día = 60 dB(A) y Leq noche = 50 dB(A).

En los ámbitos clasificados como Suelo No Urbanizable afectados por la huella sonora, no se consideran compatibles las nuevas construcciones para usos residenciales ni dotacionales educativos o sanitarios, ni las modificaciones urbanísticas, que supongan un incremento del número de personas afectadas para dichos usos.

Para la legalización de las edificaciones previamente existentes no amparadas por licencia, destinadas a usos residenciales o dotacionales educativos o sanitarios, que se encuentren en terrenos afectados por la huella sonora, se exigirá su insonorización conforme a la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada), no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de dicha insonorización.

En el caso de implantar construcciones dentro de zonas afectadas por la huella de ruido, además de corresponder a usos compatibles con dicha afectación, habrán de estar convenientemente insonorizadas para cumplir con los niveles de inmisión establecidos en la norma NBE-CA-88 (o conforme al Código Técnico en caso de ser derogada) sobre condiciones acústicas de los edificios, que establece unos niveles Leq de inmisión de ruido aéreo, no corriendo el titular del aeropuerto con los costes de la insonorización.

3. Servidumbres Aeronáuticas. En el plano "Servidumbres Aeronáuticas" se representan las Servidumbres Aeronáuticas del desarrollo previsible del Plan Director del Aeropuerto que afectan al término municipal de Jerez de la Frontera.

Las cotas correspondientes a las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el galbo de los vehículos, modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.) salvo que se demuestre que no se compromete la seguridad ni queda afectada de modo significativo la regularidad de las operaciones de aeronaves, de acuerdo con

las excepciones contempladas en los artículos 7º y 9º del Decreto 584/72, sobre Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74 y Real Decreto 1541/2003.

El Término Municipal de Jerez se ve afectado por las siguientes servidumbres Aeronáuticas: Superficie Horizontal Interna, Superficie Cónica, Superficie de Transición, Superficie de Aproximación, Superficies de Subida de Despegue, Superficie de Limitación de Alturas del Localizador del Sistema de Aterrizaje Instrumental (LOC/ILS), Superficie de Limitación de Alturas de la Senda de Plano del Sistema de Aterrizaje Instrumental (GP/ILS), Superficie de Limitación de Alturas del Equipo Medidor de Distancias (DME), Superficie de Limitación de Alturas del radiofaro omnidireccional VHF (VOR), Superficie de Limitación de Alturas de la torre de control con equipos VHF, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza intermedia MM, Superficie de Limitación de Alturas de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del VOR/DME, la Zona de Seguridad de la radiobaliza intermedia MM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza OM, la Zona de Seguridad de la radiobaliza exterior OM, la Zona de Seguridad del NDB, la Zona de Seguridad del localizador LOC/ILS, la Zona de Seguridad de la senda de plano GP/ILS y la zona de seguridad de la torre de control con equipos VHF.

Dentro de las Zonas de Seguridad de las instalaciones radioeléctricas para la Navegación Aérea se prohíbe cualquier construcción o modificación temporal o permanente del terreno, de su superficie o de los elementos que sobre ella se encuentren, sin previo consentimiento del Centro Directivo de acuerdo con el Artículo 15, apartado b), del Decreto 584/1972 de Servidumbres Aeronáuticas modificado por Decreto 2490/1974.

En el Plano "Servidumbres Aeronáuticas", se delimita un ámbito de afectación dentro del cual se establece que toda solicitud de licencia que implique la construcción (incluidas antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), así como el uso de los vehículos o maquinaria de gran galbo, modificaciones del terreno u colocación de objetos fijos (postes, antenas, carteles, etc.) debe incluir justificación expresa en la que se garantice que ningún elemento sobrepasará las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas representadas en el referido plano, indicando la altitud (respecto al nivel del mar) del terreno sobre el que se actúa y la altura de las construcciones o elementos a implantar.

4. Normativa Sectorial aplicable:

Ley 48/60, de 21 de Julio (BOE nº 176, de 23 de Julio) sobre Navegación Aérea, modificada por Ley 55/69 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de Diciembre (BOE nº 312, de 30 de Diciembre).

Ley 21/2003, de 7 de Julio, de Seguridad Aérea (BOE nº 162, de 8 de Julio).

Disposiciones Adicional Tercera y Transitoria Tercera de la Ley 37/2003 de Ruido, de 17 de noviembre (BOE nº 276, de 18 de noviembre).

Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE nº 315, de 31 de Diciembre).

Decreto 584/72, de 24 de febrero (BOE nº 69, de 21 de marzo) de Servidumbres Aeronáuticas, modificado por Decreto 2490/74, de 9 de agosto (BOE nº 218, de 11 de Septiembre) y por Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre (BOE nº 303, de 19 de diciembre).

Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio (BOE nº 292, de 7 de diciembre).

Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo (BOE nº 88, de 13 de abril), por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.

Real Decreto 2054/2004, de 11 de octubre, por el que se modifican las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez (BOE nº 252, de 19 de noviembre).

Orden del Ministerio de Fomento de 23 de julio de 2001, por la que es aprobado el Plan Director del aeropuerto de Jerez de la Frontera (BOE nº 190, de 9 de agosto).

CAPÍTULO CUARTO

NORMAS MUNICIPALES PARA EL AHORRO DE AGUA

El agua es el principal elemento, en tonelaje, que interviene en el metabolismo de las ciudades. Jerez necesita actualmente algo más de 18 millones de toneladas anuales de agua para su funcionamiento, volumen que puede crecer significativamente en los próximos 15 años con los nuevos desarrollos urbanos del PGOU. Teniendo en cuenta que en Jerez, al igual que en gran parte del territorio español, el agua es un bien escaso que se renueva anualmente mediante las aportaciones, más o menos constantes, del ciclo hidrológico y que los consumos se han incrementado de forma significativa en los últimos años, se ve claramente la necesidad de frenar este crecimiento continuo de la demanda mediante medidas que faciliten el ahorro de agua.

En el capítulo 1 de este documento se propone un Plan Integral de Ahorro de Agua como medida estratégica para actuar en todos los sectores consumidores de agua con la finalidad de promover el ahorro. Dicho Plan va más allá de las competencias del PGOU, por lo cual se ha considerado necesario seleccionar las medidas de dicho Plan que puedan ser incorporadas a la normativa urbanística del PGOU de Jerez. Son medidas para desarrollar principalmente en edificios y viviendas donde se produce la mayor parte del consumo de agua de la ciudad. Se trata de medidas sencillas en cuanto a su utilización y de un bajo impacto económico.

Estas medidas estructuradas en forma de artículos son las siguientes:

Art. 9.4.1.

Toda nueva construcción de edificios, viviendas colectivas o individuales y los edificios sometidos a obras de rehabilitación, en lo que respecta a la instalación de agua potable, han de contar obligatoriamente con:

Contadores individuales de agua para cada vivienda o local

En caso de instalaciones de agua caliente centralizada se dispondrá de un contador individual para cada vivienda o local.

Art. 9.4.2.

Todas las instalaciones de edificios y viviendas con puntos de consumo de agua deberán efectuar la evacuación de las aguas a través de la red de alcantarillado público, conforme a las Normas Técnicas de Redes de Alcantarillado del Excmo. Ayuntamiento de Jerez.

Artículo 3

En las viviendas y edificios de nueva construcción y en los edificios sometidos a obras de rehabilitación se implantarán, en los puntos de consumo de agua, dispositivos o mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro, y a tal efecto:

Los grifos de cocina y de lavabo dispondrán de perlizadores, limitadores de caudal u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tengan un caudal máximo de ocho litros por minuto (8 l/min.)

El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros limitará el volumen de descarga como máximo a seis litros (6 l.) y dispondrá de la posibilidad de detener la descarga o de doble sistema de descarga.

Los cabezales de las duchas dispondrán de mecanismos ahorradores como reductores de caudal, perlizadores u otros dispositivos similares de forma que para una presión de dos kilos y medio por centímetro cuadrado (2,5 kg/cm²) tenga un caudal máximo de diez litros por minuto (10 l/min.).

Art. 9.4.3.

Los grifos de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o de cualquier otro mecanismo de cierre automático que dosifique el consumo de agua, limitando las descargas a un litro de agua (1 l.)

Art. 9.4.4.

El diseño de las nuevas zonas verdes públicas o privadas deberá incluir sistemas efectivos de ahorro de agua como:

- Programadores de riego
- Aspersores de corto alcance en zonas de pradera
- Riego por goteo en zonas arbustivas y en árboles
- Detectores de humedad en el suelo

Con relación al tipo de plantas a utilizar se tendrá en cuenta, en el momento de la selección, los siguientes criterios:

- Se seleccionarán plantas de baja necesidad hídrica
- Se limitará la superficie de césped favoreciendo la plantación de árboles y arbustos con bajas necesidades de riego
- Se priorizará la plantación de especies autóctonas o adaptadas a las condiciones climáticas de la ciudad

2. Que el uso de la edificación se corresponda con alguno de los previstos en el artículo siguiente.

Las determinaciones de esta Ordenanza serán asimismo de aplicación a las piscinas de nueva construcción y también a las existentes que se pretendan climatizar con posterioridad a la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza.

Art. 9.5.3. Usos afectados.

Los usos que quedan afectados por la incorporación de los sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para el calentamiento del agua caliente sanitaria, son:

- Viviendas
- Hoteles y cárceles
- Educativo
- Sanitario
- Deportivo
- Comercial
- Cualquier otro que comporte un consumo de agua caliente sanitaria.

Para el caso de calentamiento de piscinas quedan afectados todos los usos, tanto si se trata de piscinas cubiertas como descubiertas.

Todos estos usos han de entenderse en el sentido en que se definen en las normas urbanísticas vigentes en este municipio.

Art. 9.5.4. Garantía del cumplimiento de esta Ordenanza.

Todas las construcciones y usos a los que, según el Art. 2 es aplicable esta Ordenanza, quedan sometidos a la exigencia de otorgamiento de licencia de actividad y funcionamiento o licencias equivalentes.

En la solicitud de la licencia de actividad se deberá adjuntar el proyecto básico de la instalación de captación y utilización de energía solar con los cálculos analíticos correspondientes para justificar el cumplimiento de esta norma. En el caso de que, según el RITE (Reglamento de Instalaciones Térmicas), la instalación no necesite proyecto, este se sustituirá por la documentación presentada por el instalador, con las condiciones que determina la instrucción técnica ITE 07 de dicho Reglamento, debiendo igualmente quedar justificado en la memoria correspondiente el cálculo del cumplimiento de esta norma.

El otorgamiento de la licencia de funcionamiento o apertura o licencia equivalente que autorice el funcionamiento y la ocupación tras la realización de las obras requerirá la presentación de un certificado de que la instalación realizada resulta conforme al proyecto, realizado según el modelo del Apéndice 06.1 del RITE y emitido por técnico competente.

Art. 9.4.5.

Las nuevas zonas verdes públicas o privadas con superficies superiores a 1 hectárea deberán regarse con aguas no procedentes de la red de abastecimiento, que podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Art. 9.4.6.

Los equipamientos deportivos públicos o privados que utilicen agua de riego para sus instalaciones, en volúmenes superiores a 10.000 metros cúbicos anuales, deberán utilizar aguas no procedentes de la red de abastecimiento. Estas aguas podrán ser recicladas, subterráneas o superficiales y deberán cumplir las normas de calidad de las aguas de riego.

Art. 9.4.7.

En el diseño de las instalaciones de aguas no procedentes de la red de abastecimiento se garantizará la imposibilidad de confundirla con la de agua potable así como la imposibilidad de contaminar el suministro de la misma. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y las tuberías de colores diferentes.

CAPITULO QUINTO

NORMAS SOBRE CAPTACIÓN DE ENERGÍA SOLAR PARA USOS TÉRMICOS

Art. 9.5.1. Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es regular la obligada incorporación de sistemas de captación y utilización de energía solar activa de baja temperatura para la producción de agua caliente sanitaria y calentamiento de piscinas, en los edificios y construcciones situados en el término municipal de Jerez que cumplan las condiciones establecidas en esta norma.

Art. 9.5.2. Edificaciones y construcciones afectadas.

Las determinaciones de esta Ordenanza son de aplicación, para cualquier consumo de agua caliente sanitaria, en los supuestos en que concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

1. Realización de nuevas edificaciones o construcciones o rehabilitación, reforma integral o cambio de uso de la totalidad de los edificios o construcciones existentes, tanto si son de titularidad pública como privada. Se incluyen los edificios independientes que pertenecen a instalaciones complejas.

Art. 9.5.5. La mejor tecnología disponible.

La aplicación de esta Ordenanza se realizará en cada caso de acuerdo con la mejor tecnología disponible.

Las licencias reguladas en esta Ordenanza quedan sometidas a la reserva de modificación no sustancial de sus cláusulas a los efectos de permitir la permanente adaptación a los avances tecnológicos.

Art. 9.5.6. Requisitos de las instalaciones y normativa aplicable.

Las instalaciones solares deberán proporcionar un aporte mínimo del 60%. Se podrá reducir justificadamente este aporte solar, aunque tratando de aproximarse lo máximo posible, en los siguientes casos:

1. Cuando se cubra dicho porcentaje de aporte en combinación con equipos que permitan el aprovechamiento de energías renovables o residuales procedentes de instalaciones térmicas.
2. Cuando el cumplimiento de este nivel de producción suponga sobrepasar los criterios de cálculo que marca el RITE.
3. Cuando el emplazamiento no cuente con suficiente acceso al sol por barreras externas al mismo.

Para el caso de edificios rehabilitados, cuando existan graves limitaciones arquitectónicas derivadas de la configuración previa del edificio existente.

Las instalaciones de energía solar de baja temperatura deberán cumplir la legislación vigente en cada momento, y les resulta especialmente de aplicación la Ley 21/1992 de Industria en lo relativo al régimen de infracciones y sanciones, y el Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios - RITE - aprobado por Real Decreto 1751/1998, de 31 de Julio.

Las instalaciones de energía solar deberán cumplir las normas sectoriales de aplicación

Art. 9.5.7. Protección del paisaje.

A las instalaciones de energía solar reguladas en esta Ordenanza les son de aplicación las normas urbanísticas destinadas a impedir la desfiguración de la perspectiva del paisaje o perjuicios a la armonía paisajística o arquitectónica y también la preservación y protección de los edificios, conjuntos, entornos y paisajes incluidos en los correspondientes catálogos o planes urbanísticos de protección del patrimonio. El órgano municipal competente verificará la adecuación de las instalaciones a las normas urbanísticas y valorará su integración arquitectónica, así como sus posibles beneficios y perjuicios ambientales. Asimismo tendrá en cuenta que estas instalaciones no produzcan reflejos frecuentes que puedan molestar a personas residentes en edificios colindantes.

Art. 9.5.8. Empresas instaladoras.

Las instalaciones habrán de ser realizadas por empresas instaladoras conforme a lo previsto en el Art. 14 del RITE y sólo podrán emplearse elementos homologados por una entidad debidamente autorizada. En el proyecto de instalación deberá siempre aportarse las características de los elementos que la componen.

Art. 9.5.9. Obligaciones de comprobación y mantenimiento.

El propietario de la instalación y/o el titular de la actividad que se desarrolla en el inmueble dotado de energía solar están obligados a su utilización y a realizar las operaciones de mantenimiento, incluidas las mediciones periódicas, y las reparaciones necesarias para mantener la instalación en perfecto estado de funcionamiento y eficiencia.

Todas las instalaciones que se incorporen en cumplimiento de esta Ordenanza deben disponer de los equipos adecuados de medida de energía térmica y control de la temperatura, del caudal y de la presión, que permitan comprobar el funcionamiento del sistema.

Art. 9.5.10. Inspección, requerimientos y órdenes de ejecución.

Los servicios técnicos municipales podrán realizar inspecciones en las instalaciones del edificio para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza.

Una vez comprobada la existencia de anomalías en las instalaciones o en su mantenimiento, el órgano municipal correspondiente practicará los requerimientos que tengan lugar, y en su caso, dictará las órdenes de ejecución que correspondan para asegurar el cumplimiento de esta Ordenanza.

El Ayuntamiento podrá encomendar la realización de inspecciones en los edificios para comprobar el cumplimiento de las previsiones de esta Ordenanza en otras Entidades públicas territoriales u organismos públicos.

CAPÍTULO SEXTO (SUSPENDIDO)**NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO****CAPÍTULO SÉPTIMO (SUSPENDIDO)****PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO****CAPÍTULO OCTAVO (SUSPENDIDO)****PROTECCIÓN DE LOS JARDINES DE CARÁCTER SINGULAR**

TÍTULO X

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Art. 10.0 Introducción.

Se establecen en el presente Título las Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano (consolidado y no consolidado), habiendo descrito en el Título anterior las tipologías edificatorias que las conforman, para las cuales se fijan las condiciones particulares a aplicar tanto en obra nueva como en reforma.

Por coherencia con el planeamiento anterior, las zonas de ordenanzas toman su nombre (excepto en los casos "A" Conjunto Histórico Artístico y "B" Barriadas Singulares) de la tipología característica o más significativa de las que aparecen en ella, sin perjuicio de que de hecho se incluyan otras tipologías que coexisten con la característica en régimen de compatibilidad de usos.

Así mismo y por coherencia con la normativa establecida en este Título, las tipologías definidas y sus condiciones edificatorias y urbanísticas particulares, serán las que se apliquen en los desarrollos en Suelo Urbanizable, garantizando de esta manera estándares de calidad para esa nueva ciudad que no rebajen los establecidos para la ciudad existente.

CAPÍTULO PRIMERO**DISPOSICIONES GENERALES****Art. 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el suelo urbano.**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
 - b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
 - c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan, se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los ámbitos de planeamiento diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior (A.R.I.s y A.I.A.s), que precisan la formulación de un Plan Especial, o en su caso Estudio de Detalle, señalándose en la ficha de cada ámbito la figura de planeamiento aplicable y los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establecen igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.
- d) La delimitación de áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
 - g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
 - h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i) La determinación de las características morfológica y tipológica de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
 - j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de las viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l) La reglamentación detallada en el Suelo urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
 - n) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.
 - o) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - p) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - q) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano no consolidado.

Art. 10.1.3 La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural).

Art. 10.1.4 La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de suelo urbano no consolidado, los terrenos que el Plan adscribe a la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.1. 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 hay 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.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el plano de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), diferenciando:

- a) Sectores de Ordenación.
- b) Áreas de Reforma Interior (ARI).
- c) Áreas de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifique la capacidad de los "contenedores" o "contenedores" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados para la edificación, relacionada directamente con el uso que puede ser contenido en diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí, y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Art. 10.1.2 La clasificación y delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados con su perímetro expresamente en los Planos de Ordenación Completa Pormenorizada, y en el de Clasificación y Categorías de Suelo (Planos de Ordenación Estructural), por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.
- b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

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

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento

CAPÍTULO SEGUNDO
RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN PRIMERA - EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Art. 10.2.1 Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado.

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuenta con los siguientes derechos:
 - a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:
 - a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Art. 10.2.2 Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:
 - a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.
 - b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

- d) Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- e) Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a Áreas de Planeamiento Incorporado (API) en esta categoría.

Art. 10.1.5 División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística.

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:
 - 1.1 El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos e identificados como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
 - 1.2 En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:
 - a) Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. Las unidades delimitadas por el presente Plan General se expresan en los planos de ordenación, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señalan en las fichas de planeamiento. De igual modo, se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.
 - b) Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y que se someten al régimen previsto en el art. 55.2 de la LOUA.
 - c) Las parcelas que se encuentran sujetas a Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en esta categoría de suelo de urbano no consolidado y se adscriben a las distintas Áreas de Reparto, conformando Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), y Actuaciones Aisladas Públicas (AAPs).
2. En los ámbitos de planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

SECCIÓN SEGUNDA - EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**Art. 10.2.3 Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado.**

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se derivan del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba; bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.
 - d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
 - e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Art. 10.2.4 Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación detallada diferida.

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del sector o área de reforma interior de forma genérica a uno de los dos cuatrenios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes se determinará de forma bianual los Planes Especiales y Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecido en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

- c) La cualidad de ostentar la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia, o acreditar ser titulares de derechos suficientes al efecto.
- d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
- e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlos de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares. De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: los localizados en el Conjunto Histórico Artístico, en el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, e inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, dos años desde la entrada en vigor del Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquella. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.
6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Art. 10.2.5 El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:
 - a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto.
 - b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por al adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
 - a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los afectos de su ordenación.
 - c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

- d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos exesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - f) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto. Esta obligación incluye la ejecución material o la financiación en la proporción correspondiente que se establece para los distintos ámbitos urbanísticos, de las infraestructuras y dotaciones exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender las instalaciones necesarias y la construcción de edificaciones, cuando se prevea expresamente y todo ello en aplicación de lo previsto en los artículos 113.i) y 86.d) de la LOUA.
 - g) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a esta Plan, con posterioridad a dicha recepción.
 - h) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación a uso del suelo, natural o construido.
 - i) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - j) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - k) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
 4. Para asegurar el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el apartado 2.f anterior, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de

urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A., lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52,65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A.) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

CAPÍTULO TERCERO

ZONAS DE ORDENANZA EN SUELO URBANO

SECCION PRIMERA -DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 10.3.1. Condiciones particulares de las zonas de ordenanzas

1. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano ordenados pormenorizadamente vienen estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a) Zonas por uso y/o tipología global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.
- b) Intensidad de uso o utilización del espacio en cada una de las parcelas dependiendo de la tipología admisible a implantar o existente en las mismas, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona de ordenanzas y pormenorizada en cada parcela, ya sea por existente o por propuesta, pudiendo por ello aparecer una misma tipología, con regulación idéntica, en zonas de ordenanzas distintas.
- d) Ámbitos o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalles.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano.

2. En base a estas determinaciones en el Suelo Urbano delimitado por el Plan General se identifican ocho Zonas de Ordenanzas en el Núcleo Principal y una Zona de Ordenanzas por cada una de las Entidades Locales menores. Estas zonas de ordenanza serán de aplicación en el suelo urbano consolidado así como en las Áreas de Reforma Interior ordenadas pormenorizadamente y Áreas de Incremento de Aprovechamiento de la categoría del Suelo Urbano No Consolidado.

Art. 10.3.2. Las condiciones particulares de la zona.

- 1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos anteriores, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
- 2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a) Mediante Planes Especiales.
 - b) Mediante Modificaciones Puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, siempre y cuando la aplicación de las condiciones fijadas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
- 3. Con carácter general se permite en todas las zonas que puedan establecerse usos donacionales públicos en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.

SECCIÓN SEGUNDA - ZONAS DE ORDENANZA (ZO).

El Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo Urbano:

Zona de Ordenanzas "A" – Conjunto Histórico Artístico

Art. 10.3.3. Definición.

- 1. Las edificaciones que se encuentren dentro de la delimitación del Conjunto Histórico correspondientes a proyectos de nueva planta y las de reformas de los existentes, en las partes o elementos no protegidos, deben ajustarse a la normativa que se establece en este epígrafe. Estas normas deben entenderse aplicables también a edificios catalogados siempre que no se contradigan con los propios criterios de protección, grado de catalogación y determinaciones de las fichas de catálogo.
 - 2. La unidad mínima de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral de forma y dimensiones recogidas en los planos.
 - 3. Ninguna parcela será ineficaz por razón de su forma y dimensiones, si dicha situación fuera anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1984.
 - 4. La agregación o agrupación de parcelas sólo podrá ser autorizada previa solicitud y obtención de licencia Municipal.
- Estas agregaciones o agrupaciones, a efectos de una misma intervención arquitectónica, sólo podrán ser autorizadas en edificios no catalogados, con un máximo de tres parcelas, sin sobrepasar los mil metros cuadrados totales y siempre que ninguna de las parcelas haya intervenido en agregaciones anteriores. La aprobación de agregación de parcelas no implica la autorización de derribo de las edificaciones en ella existentes.

5. En las plazas, patios y jardines interiores de uso público o privado comunitario que el Ayuntamiento destinase a espacio libre, o jardín, sólo se permitirán construcciones subterráneas con destino a garaje o aparcamiento, con cubierta que permita una capa de tierra de ajardinamiento, enrasada en todo su perímetro a la cota del espacio circundante, siendo preceptiva la conservación de especies arbóreas allí donde existan.
6. Los pasajes obligatorios que se señalen para acceso a plazas, patios y jardines interiores ocuparán toda la altura libre de la planta baja y tendrán un ancho mínimo de 3 mts. y 1/3 de su longitud entre alineaciones. Esta limitación no obliga a los edificios catalogados.

Art. 10.3.5. Composición y huecos de fachada.

1. Se consideran fachadas a efectos de estas ordenanzas a los planos de la edificación coincidentes con las alineaciones exteriores e interiores. Las fachadas de las intervenciones de nueva planta en el conjunto histórico se diseñarán de modo que presenten una calidad arquitectónica y tipológica acorde al entorno del Conjunto Histórico-Artístico, con una cuidada valoración de los materiales y acabados. Con carácter general se recomienda la no utilización de eclecticismos en la obra de nueva planta, entendiendo por esto, la utilización de los lenguajes arquitectónicos miméticos de los históricos para la composición de la fachada. Los criterios compositivos se deberán establecer con carácter unitario para toda la finca, en cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda por tanto la utilización de una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpintería para ofrecer un soporte neutro sobre el que destaquen los edificios con valor histórico y artístico. La composición de los huecos de planta baja estará en armonía con el resto de la fachada, debiendo dejarse terminados para su posterior puesta en uso al adecuar los locales comerciales si este fuera su uso. Los cerramientos provisionales de locales en bruto deberán ejecutarse con un cierto rehundido respecto al plano de fachada y con materiales dignos. En caso de ser de fábrica se dejarán adecuadamente enfoscados y pintados.

2. La superficie de los cerramientos predominará sobre los huecos, tendiendo estos últimos a hacerse verticales como corresponde a las características arquitectónicas del Conjunto Histórico-Artístico. Con carácter general deberá mantenerse uniforme la altura de los dinteles de los huecos en cada planta. Los accesos a garaje tendrán la anchura estrictamente necesaria para permitir el giro y acceso de vehículos en función del ancho de la calle donde se ubiquen.

3. Los abultados no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada. Tampoco podrá sobresalir más de esa dimensión la cerrajería de planta baja.

Art. 10.3.6. Vuelos, cornisas, recercados y elementos decorativos o adosados a fachada.

1. Se admiten balcones o ventanas salientes provistas o no de reja, con saliente máximo, incluida la cerrajería de 30 cm. a razón de uno por cada hueco en calles de hasta 6 m. de anchura y de 50 cm. máximo en el resto, siempre que el gálibo a la acera sea superior a 3,50 m.
2. La longitud total de los balcones y cuerpos volados no excederá del 40% de la suma de las longitudes de todos los frentes de fachada correspondientes a cada una de las plantas medidas en el plano vertical de fachada sobre alineación oficial de ésta. No se permiten balcones corridos, debiendo ser individualizados por cada hueco.
3. Las cornisas, resaltes y vuelos de las fachadas deberán ser rematadas a una distancia de la medianería nunca inferior al de su propio vuelo, volviendo el perfil de la moldura evitando truncada

En los casos en los que la agregación de parcelas se produzca entre fincas con diferente número de plantas se podrá exigir la redacción de Estudio de Detalle que ordene los volúmenes resultantes evitando las medianerías vistas, manteniéndose la edificabilidad máxima original.

5. Se prohíbe la segregación o parcelación de fincas catalogadas salvo que se realice para recuperar el parcelario original modificado en una agrupación anterior o esté expresamente autorizado en la ficha de catálogo.

6. La altura de los edificios que se proyecten se ajustará al número de plantas que se establecen en los planos correspondientes y que, con carácter general, se consideren obligatorias. En caso de solares en esquina o con fachada a dos calles se refiere a parcelas catastrales completas, salvo que específicamente en los planos se indiquen con una línea de división de alturas. Las alturas definidas para solares o edificios destinados a equipamientos públicos o privados deben entenderse como máximas.

En todo lo referente a criterios de medición de alturas, dimensiones máximas y mínimas, construcciones por encima de la altura máxima, etc. se estará a lo dispuesto en el Título de "Normas Generales de la Edificación", no admitiéndose áticos por encima de la altura máxima.

7. Cuando la parcela sobre la que se intervenga sea resultado de una agregación, y en ella hayan intervenido parcelas de diferente número de plantas, podrán igualarse su número al de cualquiera de ellas siempre que la edificabilidad total no supere a la suma de la edificabilidad de las parcelas anteriormente a su agregación y siempre tras la redacción y aprobación del correspondiente Estudio de Detalle.

8. La altura libre que se exige en el Título de Normas Generales de la Edificación se considera como mínima ya que en los casos en que el nuevo edificio colinde con uno catalogado, deberá corresponderse sensiblemente con las de este último.

Art. 10.3.4. Plazas, patios y pasajes.

1. Se entiende por patio estructurante en el Conjunto Histórico-Artístico aquella superficie libre de edificación, que más allá de una mera interpretación en términos funcionales de iluminación o ventilación de dependencias, sea el elemento fundamental en la organización arquitectónica del edificio, justificándose tipológicamente su ubicación y proporciones y recorriendo el valor que en la edificación tradicional ostentaba. Podrá haber más de uno en la parcela.

2. Los patios de parcela deberán tener, en su conjunto, una superficie mínima equivalente al 30% de la superficie del solar teórico. Se entiende por solar teórico la superficie de parcela situada a una distancia mayor de 5 metros de la alineación exterior o de cualquier alineación interior definida por el PGOU con respecto a una zona de parcela no edificable.

3. La superficie de patios podrá subdividirse, siempre que cada una de las partes permita inscribir un círculo nunca menor de 3 metros de diámetro y exista, al menos, un patio estructurante donde pueda inscribirse un círculo de $r/2$ con un mínimo de 4,5 metros, salvo que la propia dimensión de la parcela lo imposibilite. En este último supuesto el proyecto justificará que las condiciones de diseño se aproximan lo máximo posible a las dimensiones mínimas aquí definidas.

Los patios estructurantes tendrán la consideración de patios vivideros a efectos de analogía con lo expuesto en el Título VII de estas Normas.

4. Los patios de nueva planta o ampliación deberán conservar y respetar los árboles existentes.

3. La carpintería deberá ocupar la totalidad del hueco donde se inserta, debiendo quedar retranqueada del plano exterior de fachada. Será abatible con despiece similar al tradicional. Se prohíbe el empleo al exterior de tambores de persiana o bien que éstas presenten guías vistas.
4. En edificios catalogados de Interés Específico y Genérico será obligatoria madera en cualquier caso. En el recinto intramuros en los casos de rehabilitación, será obligatorio la madera, o bien las nuevas carpinterías existentes en el mercado que las imitan suficientemente. En edificios de nueva planta en intramuros se emplearán materiales adecuadamente integrados al edificio y su entorno.
5. En edificios catalogados como Conservación Arquitectónica sólo podrá utilizarse el aluminio lacado blanco en las fachadas cuando arquitectónicamente sea admisible, y cuando se autorice para la fachada un color distinto del blanco. En edificios de cierta singularidad con esta catalogación o con paños de piedra vista, no se permitirá.
6. Está expresamente prohibido en edificios catalogados de cualquier grado las persianas de PVC enrollables. En edificios de nueva planta dichas persianas deberán ser de color similar al de la carpintería, evitándose el blanco salvo en situaciones periféricas.

Art. 10.3.9. Cierros.

Los acristalamientos o cierros de balcones, terrazas, etc., se ajustarán a las siguientes determinaciones:

- En edificios catalogados se mantendrán los originales, con su debido mantenimiento y restauración. En caso de ser inviable su restauración, para la sustitución deberá aportarse planos a escala de detalle en el que se describa exhaustivamente el elemento existente, y propuesta que mantenga los mismos materiales, detalles, acabados y colores del elemento sustituido.
- Podrán eliminarse cuando se justifique que son elementos superpuestos y no responden a la composición original del edificio.
- Los cierros nuevos serán excepcionales y deberán estar justificados en función del entorno del edificio. No invadirán la vía pública y tendrán proporción vertical con esbeltez acorde con la composición general de la fachada. En caso de existir barandilla, el cierre deberá montar sobre ella.

Art. 10.3.10. Toldos.

1. Sólo se permitirá su instalación en locales de planta baja, o bien en bloques de pisos no catalogados en situación periférica del Centro Histórico, a razón de un toldo por hueco.
2. Serán de material textil, color liso (se admite el blanco, marfil, y tonos tierra claros) y deberán quedar libres de inscripciones, logotipos o publicidad, salvo lo expresamente autorizado en estas normas.
3. No se permitirán los toldos o marquesinas fijas ni los de tipo concha.

mediante plano recto. No se admiten vuelos o comisas que resulten de una simple y burda prolongación del canto de forjado estructural ni los recercados formados por un simple emparchado de ladrillo.

4. Queda prohibido el empleo en fachadas de marquesinas y balaustradas, azulejos, portadas historicistas, adornos superfluos y cualquier otro elemento falseante de la arquitectura de la que traiga origen.

5. Se prohíbe la instalación en fachada de elementos extraños a la misma como tendedores, antenas, aparatos de aire acondicionado, chimeneas o conductos de salida de gases, publicidad (salvo lo expresamente admitido en estas normas), etc.

Art. 10.3.7. Materiales de acabado.

1. Se procurará el empleo de materiales y texturas tradicionales y habituales como son los paramentos enfoscados con mortero pintados a la cal o con pintura lisa, así como elementos de cantería de piedra calcarenita en los aplacados, molduras y elementos especiales. En edificios de nueva planta o no catalogados podría aprobarse el empleo de materiales más actuales, como el mortero monocapa (sin árido proyectado) y elementos pétreos naturales o artificiales con textura rugosa (nunca pulimentada) y tonos de color no muy alejados de la calcarenita.

2. No se admite dejar vistos muros o elementos parciales de fábrica de ladrillo, mampuestos o fábricas mixtas que tradicionalmente se enfoscaban. Se excluyen de este supuesto edificios monumentales o lienzos de la muralla almohade en los que el proyecto de restauración lo aconseje.

3. Salvo en elementos preexistentes y originales de edificios catalogados se prohíbe el empleo en fachadas de:

- Aplacados distintos a los autorizados en el punto 1 anterior, que no armonicen con los colores y texturas tradicionales. Sin ánimo de ser exhaustivos se prohíben expresamente los paramentos de ladrillo visto o mampostería y los aplacados de granito, sierra elvira, piedra ostionera en bruto, bloque decorativo de hormigón, etc.
- Materiales cerámicos, gres, azulejos, baldosas hidráulicas, terrazo, etc. Puntualmente podría emplearse alguna hilada de ladrillo visto como remate de zócalo o líneas de cornisa al modo tradicional.
- Acabados a la tirolesa (tendido con mortero de árido grueso) y morteros monocapa con árido proyectado y laminados sintéticos.

Art. 10.3.8. Carpinterías.

1. Las carpinterías serán de calidad, de madera con carácter general, o bien de materiales lacados o similares. El aluminio en su color, en bronce o en dorado, no está permitido en general.
2. Irán pintadas en colores tradicionales, marrón, blanco o verde carruaje (fundamentalmente en bodegas). No se permiten otros colores. Excepcionalmente podrán permitirse carpinterías de otros colores en locales dentro de la delimitación de Jerez Centro Comercial u otra que a estos efectos se establezca, siempre que no desentonen con el edificio donde se ubican.

Art. 10.3.13. Publicidad y rotulación de locales

1. De forma general se prohíbe la manifestación de toda actividad publicitaria en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico, salvo lo autorizado explícitamente en el presente artículo.
2. Se admiten, cumpliendo los parámetros que se desarrollan en los puntos siguientes, los rótulos situados sobre locales que sirvan para señalar la existencia de los mismos, conteniendo exclusivamente el nombre del establecimiento y la actividad genérica a la que se dedica, entendiéndose como actividad publicitaria (y por tanto prohibida), cualquier tipo de desglose o directorio pormenorizado de los servicios que se prestan o cualquier mención a marca publicitaria distinta al nombre del local. Estos rótulos deberán estar adecuadamente integrados en el edificio y ambiente urbano donde se integren.
3. Los rótulos que se pueden admitir responderán a alguna de las siguientes categorías:
 - A. Rótulo bajo dintel en huecos de fachada.
 - B. Letras corpóreas, directamente sobre paramento.
 - C. Placa sobre paramento.
 - D. Banderola perpendicular al plano de fachada.
4. La rotulación se ubicará en una de estas posiciones según el tipo de rótulo:

Tipo A: En el interior de huecos compositivos siempre que quede retranqueado del plano de fachada y lo permita la altura del hueco. Solo se admitirá un rótulo de este tipo en el acceso principal de cada fachada, pudiendo en los demás huecos rotularse directamente sobre el vidrio del escaparate.

Tipo B: En el paramento sobre los huecos con letras corpóreas, a razón de un rótulo por fachada, siempre que no se instale el tipo 1 anterior. Las letras serán sueltas, sin fondo, fijadas directamente a la fachada, no luminosas, de material y tamaño acorde al hueco en su proyección. La iluminación sobre las mismas se hará de forma indirecta.

Tipo C: Placa de pequeño tamaño junto al acceso del local, siempre que no se instale alguno de los tipos anteriores.

Tipo D: Podrá autorizarse una banderola por local además de cualquiera de los tipos anteriores, salvo en cuencas visuales o perspectivas de interés. Esta banderola no formará cuerpo único con ningún otro rótulo y dispondrá de mecanismo de abatimiento en calles con ancho mínimo de cuatro metros.

Los locales ubicados en plantas distintas de la baja, sólo podrán rotularse en directorios en el acceso de planta baja. Estos directorios deberán ser de material transparente, con anchura máxima que permita disponer dos placas (tipo C) en cada fila.

En caso de edificios con trazas arquitectónicas singulares (abullados de piedra, molduras, cerrajerías, etc.), será necesario un estudio pormenorizado que asuma la singularidad de la rotulación (y su menoscabo con respecto a lo establecido genéricamente, si procede). En estos casos deberá instalarse preferentemente el rótulo tipo A, pudiéndose aceptar otra solución excepcionalmente, siempre que se justifique mejor solución que la obligatoria. En cualquier caso, la rotulación deberá ajustarse a las características arquitectónicas de la fachada, debiendo evitar la ocultación de las líneas compositivas de fachada o los elementos arquitectónicos de detalle (pilastras, molduras, cerrajería...).

4. Deberá guardarse una altura libre suficiente para no obstaculizar el paso bajo el mismo. Para ello, cualquier elemento rígido deberá quedar a una altura mínima de 2,10 m. El cuelgue de tejido podrá caer un máximo de 0,25 m.

Art. 10.3.11. Instalaciones, contadores y cajas de registro.

1. Los contadores y cajas de registro de suministros de agua, gas, electricidad y telefonía o cualquier otro que surja deberán instalarse en el interior de los edificios o locales.
2. En casos excepcionales, y siempre que se justifique debidamente, las cajas de registro podrán instalarse sobre fachada en edificios no catalogados, empostrándose de manera que no sobresalgan del plano de fachada y siempre que se integren debidamente en ella (deberá evitarse la ruptura de líneas compositivas de fachada y la portezuela tendrá el mismo acabado y color que el resto de la fachada). El dueño o arrendatario del local o edificio será responsable de su mantenimiento en las debidas condiciones de ornato.
3. Los aparatos de climatización, captación solar, antenas, elementos de evacuación de gases, etc. no podrán tener en ningún caso su soporte en fachada, ni instalarse en ubicaciones que sean visibles desde la vía pública. Todas estas instalaciones en cubierta estarán debidamente integradas; los paneles de captación solar irán preferentemente sobre cubiertas inclinadas, las máquinas y depósitos se situarán protegidos de vistas mediante recintos de lamas o similares. Se evitará el empleo de materiales, como el acero inoxidable en su color, que produzcan reflejos importantes de la luz solar. Todos estos aspectos relativos a la integración de las instalaciones deberán venir resueltos en proyecto.
4. Será obligatorio contemplar en proyecto y ejecutar la preinstalación de climatización en adaptaciones de locales y en obras de nueva planta o rehabilitación, al menos en viviendas y locales que den a fachada.
5. Para la autorización de iluminación artística de fachadas deberá presentarse proyecto lumínico que garantice la uniformidad de iluminación y la adecuación a las características de la fachada. Con anterioridad a su puesta en funcionamiento deberá obtenerse el visto bueno de los servicios técnicos municipales tras realizarse comprobación de la instalación in situ.

Art. 10.3.12. Cierres de seguridad.

1. Por su pobre calidad estética, se prohíbe el empleo de los cierres llamados de tijera o baraja y los opacos. Estos últimos podrán colocarse en el interior, tras la carpintería, sólo en locales que requieran unas condiciones de seguridad excepcionales demandadas por su normativa específica (joyerías y similares). En estos casos se cuidará el material y color de estos cierres de seguridad, que irán pintados en consonancia con el edificio.
2. No se permiten los cierres de seguridad microperforados, o con perforaciones cubiertas con material transparente o translúcido, por asimilarse claramente a los opacos en su aspecto general.
3. Los cierres de seguridad deberán estar pintados de forma acorde con los colores de las carpinterías del local y del edificio en general. No se permitirán con la terminación en galvanizado visto.

5. Tamaño de los rótulos:

Tipo A:

Altura: 50cms. como máximo y acorde con las líneas compositivas de fachada.
 Longitud: la del hueco en el que se inserta
 Grosor: el cajón no debe sobresalir del plano de fachada donde se ubica.

Tipo B:

Altura: máximo 35 cms. y no mayor de 1/3 del paramento libre de líneas compositivas donde se ubica.
 Longitud: proporcional a la altura y no superior al ámbito del local.
 Profundidad letra: 10cms.

Tipo C:

Dimensión máxima: 10 cm2 (40x25 cms., ó 30x30cms, ó 35x28 cms...)
 Grosor máximo: 5cms.

Tipo D:

Altura: 0,50 m.
 Longitud: 0,75 m. incluidos anclajes.
 Grosor: 0,10 m.
 Altura libre de paso inferior: 2,25 m.
 Situación del extremo con respecto al borde del acerado a una distancia mayor o igual a 0,50 m.

6. Calidades y Materiales:

La rotulación será de calidad contrastada, no permitiéndose:

- El neón visto (a excepción de la señalización símbolo de farmacia).
- La iluminación intermitente o que provoque destlumbamiento con la misma excepción del punto anterior.
- El pintado directo sobre fachada.

Los rótulos del tipo B serán de materiales de calidad, como el latón o forja negra, con iluminación indirecta preferentemente, prohibiéndose los materiales plásticos.

En edificios catalogados sólo podrán emplearse materiales nobles.

7. En los toldos que sean autorizados en locales comerciales de planta baja, se permitirá la rotulación del nombre del establecimiento en el faldoncillo del toldo (parte vertical). En este caso se asimilarán a un rótulo Tipo A, por lo que su instalación excluye la posibilidad de otro rótulo de los tipos A y B en el mismo hueco.

8. Los carteles comerciales de promociones inmobiliarias se situarán en la fachada del edificio o en el interior del solar donde se sitúa la promoción con unas dimensiones máximas de 2,00 x 2,00 m. No podrán sobresalir de la línea de fachada ni anclarse en la acera. El fondo será blanco y se ubicará de forma que cause el menor impacto posible en el paisaje urbano. Se autorizarán por un tiempo máximo de seis meses.

Art. 10.3.14. Color

Tanto para edificios de nueva planta como para los catalogados se procurará el empleo de los colores tradicionales del Centro Histórico de Jerez detectados tras el estudio realizado sobre el mismo. Básicamente se trata del blanco, albero y, puntualmente, el almagra para fachadas, marrón y blanco para carpinterías y negro, blanco y verde para cerrajerías. Cuando las condiciones de diseño lo requieran podrán emplearse otros colores como gamas tierra para los paramentos, siempre en colores claros.

En el recinto intramuros el color blanco de fachada será obligatorio salvo que se justifique otro color como el original del edificio mediante estudios de carácter científico. Para la rehabilitación de edificios catalogados como Interés Específico o Interés Genérico será obligatorio el estudio del color original y su recuperación. Cuando en estos edificios simplemente se pinte la fachada será, así mismo, obligatorio ese estudio salvo que se vaya a pintar en blanco.

Se consideraran colores especialmente disconformes con el entorno, y por tanto expresamente prohibido su empleo en fachadas:

- Colores primarios o secundarios: azules, rojos, amarillos, verdes, rosas, naranjas, violáceos, así como sus variantes.
- Almagra, salvo en edificios singulares como resultado del estudio del color.
- El uso conjunto en un mismo edificio de colores albero con colores almagra.

Art. 10.3.15. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas como la azotea a la anclaza o de teja curva árabe, de cerámica o de cualquier material adecuado que armonice con los materiales, colores y tonos propios de los edificios de su entorno.

2. Las edificaciones y construcciones sobre cubierta cumplirán lo dispuesto en el Título de Normas Generales de Edificación, no admitiéndose áticos ni espacios vivideros de ninguna clase por encima de la altura máxima establecida en planos.

3. Se prohíbe la colocación en cubierta de elementos ligeros de cubrición como pérgolas, toldos, etc, visibles desde la vía pública.

4. Las cubiertas de las edificaciones catalogadas deberán permanecer como elementos de uso común, evitando así su privatización y proliferación de añadidos ajenos a la edificación.

Art. 10.3.16. Usos y Tipologías.

1. Dadas las singulares características del Centro Histórico, en él conviven varias tipologías asimilables a las que se definen y regulan en las presentes Normas Urbanísticas, siendo las más comunes las de Residencial en Manzana Compacta Tradicional, (Zona de Ordenanzas C), Edificio de Viviendas Entre Medianeras, (Subzona de Ordenanzas F1) y Bodega Tradicional, (Subzona de Ordenanzas G3), pudiendo por uso aparecer el Edificio de Actividades Económicas por Plantas, (Subzona de Ordenanzas G4).

Cualquiera de estos usos y tipologías serán utilizables en los edificios de nueva planta, debiendo cumplir las especificaciones que aparecen en el Título VII y prohibiéndose expresamente el resto de usos y tipologías de Residencial y Actividad económicas definidas en estas Normas. El acceso a

viviendas tendrá un carácter comunitario prohibiéndose los accesos independientes por viviendas. En promociones de más de una vivienda se prohíbe el empleo de la solución dúplex en más del 50 % de las viviendas.

2. En los edificios y terrenos calificados de uso y dominio público en el ámbito del Conjunto Histórico, se establecen en el presente Plan su destino concreto, que habrá de entenderse con carácter indicativo.

3. Caso de no especificarse, de forma subsidiaria se establece que serán usos preferentes los culturales, docentes y administrativos.

4. Las parcelas de uso privado tendrán la calificación establecida en el Plan, siéndoles de aplicación las normas de compatibilidad de uso establecidas con carácter general para las zonas de uso global residencial, excepto en aquello que sea incompatible con las normas particulares para el Conjunto Histórico.

5. Las parcelas señaladas en los planos con conservación de uso no podrán destinarse a usos o actividades distintas a las que motivan su protección por interés etnográfico.

6. Para los edificios de nueva planta, se exigirá como mínimo una plaza de aparcamiento subterráneo por cada vivienda o apartamento, por cada 100 m² de oficina y/o comercio y por cada 50 m² o 5 plazas de uso hotelero, recreativo o sanitario. Estos aparcamientos no serán exigibles en los casos de edificios catalogados ni en aquellos de nueva planta que den fachada a calles peatonales o de anchura inferior a 3,50 m. en toda la longitud de su fachada y aquellos edificios cuya superficie de solar sea inferior a 300 m².

7. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas A. "Conjunto Histórico" son las siguientes:

- b1. Gran industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Art. 10.3.17. Intervenciones singulares.

Buena parte de los artículos desarrollados en este epígrafe tienen como objetivo conseguir para el Centro Histórico una arquitectura que alcance unos mínimos de calidad y de "neutralidad compositiva" que permita conservar un escenario sin estridencias formales donde la arquitectura histórica y tradicional pueda sobrevivir de forma pacífica.

No obstante los edificios destinados a equipamiento, por su singularidad tipológica y en muchos casos volumétrica, no parece oportuno que deban seguir literalmente unos criterios compositivos y de lenguaje arquitectónico aquí desarrollados que están pensados para una trama general y homogénea de arquitectura doméstica.

En estos edificios de carácter singular se fomentará especialmente el desarrollo de una arquitectura de alta calidad, que dote al paisaje urbano de referentes de valor de la arquitectura contemporánea, sin descuidar el diálogo y el respeto hacia su entorno.

Aquellas intervenciones que se ubiquen en situaciones extremas de borde del Conjunto Histórico, que estén llamadas a convertirse en elementos de transición entre el Centro Histórico y la ciudad contemporánea, podrán tener la consideración de intervenciones singulares a los efectos de lo dispuesto en el presente artículo.

Estas intervenciones singulares deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

Zona de Ordenanzas "B" – Barriadas Singulares

Art. 10.3.18. Denominación de subzonas.

La Zona de Ordenanzas B "Barriadas Singulares" comprende las siguientes subzonas consolidadas que se denominan:

- B.1) La Plata
- B.2) La Constancia
- B.3) España
- B.4) Pío XII
- B.5) La Vid
- B.6) La Asunción
- B.7) San Juan de Dios

Art. 10.3.19. Condiciones particulares.

1. La tipología es la existente para cada subzona y que refleja su primitivo proyecto sin modificaciones posteriores. En caso de sustitución de edificaciones existentes se admitirá solo la tipología original.

2. Se trata de ámbitos catalogados tanto en conjunto, por su valor urbano y espacial, como en lo referente a las edificaciones por su valor tipológico reflejo de una época, sin perjuicio de las obras de consolidación o rehabilitación precisas que no deberán alterar o desvirtuar los mencionados valores.

3. Dada la diversidad de estructura y tipología de cada una de las subzonas, de manera previa a cada intervención, tanto a nivel de urbanización como de edificación, se realizarán estudios monográficos que ayuden a proteger y conservar sus peculiaridades primitivas.

4. Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas B. "Barriadas Singulares" son las siguientes:

En todas las subzonas se aplicarán una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "F", (Residencial Plurifamiliar) salvo en B.3) España, donde se aplicará una regulación de usos similar a la de la Zona de Ordenanzas "C" (Manzana Compacta).

- d. Terciano: Limitado en todos los subtipos
- e. Equipamiento: Limitado

Zona de Ordenanzas "E":-- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

Art. 10.3.22. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda localizada en parcela individual con acceso exclusivo e independiente desde la calle o desde un espacio libre no edificado, ubicada bien exenta en la parcela (aislada), bien con uno de sus lados medianero con otra vivienda de las mismas características (pareada), debiendo el resto de sus lados separarse de los linderos la distancia marcada en cada Subzona.

La unifamiliar aislada o pareada se podrá desarrollar sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado, si se opta por esta solución, por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas E. "Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería y esparcimiento: Limitado
- d2. Comercio: Admisible
- d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
- d4. Hospedaje: Admisible
- d5. Recreativo: Limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "F" -- Edificios de Viviendas, Residencial Plurfamiliar

Art. 10.3.23. Definición.

Es Zona de Ordenanzas que alberga fundamentalmente edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo de familias con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno. Se desarrolla en altura, ubicándose las viviendas en plantas sucesivas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas F. "Edificios de Viviendas. Residencial Plurfamiliar" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado

Zona de Ordenanzas "C" -- Residencial en Manzana Compacta Tradicional

Art. 10.3.20. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología que desarrolla una vivienda por promoción y parcela, admitiéndose también el edificio de viviendas entre medianeras, produciéndose un esquema que es consecuencia de la ordenación urbanística proveniente del sistema de alineaciones de calle. Al menos dos de sus lados están en contacto con otras edificaciones, pudiendo estarlo también su fondo, excepto cuando la edificación se encuentre situada en esquina que contará con más de una fachada.

Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores, según se indique en las normas sobre tipologías.

A diferencia de la unifamiliar en hilera, la vivienda en manzana compacta tradicional se desarrollará sobre parcela individual e independiente.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas C. "Residencial en Manzana Compacta Tradicional" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciano: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "D" -- Residencial Unifamiliar en Hilera

Art. 10.3.21. Definición.

Es la zona de ordenanzas que engloba fundamentalmente la tipología de vivienda unifamiliar entre medianeras que forma parte de una promoción de tres o más viviendas, (ya que dos viviendas serían unifamiliar pareada), colindantes entre sí de forma consecutiva.

La unifamiliar en hilera se desarrollará sobre un terreno privativo de cada vivienda y un posible terreno común a un conjunto de viviendas que estará constituido por los espacios no edificados destinados a zonas ajardinadas, de rodadura, de instalaciones deportivas al aire libre etc, todo ello regulado por el régimen de división horizontal de la propiedad.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas D. "Residencial Unifamiliar en Hilera" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

2. Se procurará que en el diseño de jardines y parques públicos se potencie la plantación de árboles de sombra frente a la plantación de césped, flores y otros elementos vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento.
3. Las áreas de servicios complementarios de los parques, agruparán a éstos, evitando su dispersión. Asimismo deberán ir ubicadas preferentemente en las construcciones existentes rehabilitándose en su caso para los nuevos usos.
4. Se entenderá como servicios complementarios, los bares, restaurantes, especláculos al aire libre, zonas anexas a instalaciones deportivas, instalaciones de energía y agua, pequeños almacenes de útiles de jardinería y mantenimiento.
5. Las áreas de servicios complementarios no ocuparán una superficie superior al 3% de la superficie total del parque al que sirven.
6. Los senderos y veredas irán en su caso pavimentados con materiales permeables o que por su disposición permitan el buen drenaje de las aguas y presenten buena estabilidad.
7. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,5 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o maticiones, en su caso, y entre ellos verja metálica o celosía.
8. En los espacios libres colindantes con el sistema viario existirá una franja de protección de éste con las dimensiones adecuadas en cada caso. Esta franja por servir a ambas finalidades, cuenta con un régimen de compatibilidad de usos públicos en la que el tipo de vegetación se adaptará a esta circunstancia prohibiéndose la instalación de elementos recreativos a fin de garantizar la seguridad.

En esta franja podrá admitirse, atendiendo a las necesidades detectadas, la localización de un área de servicio al sistema viario nunca superior al 3% de la superficie total del sistema de espacios libres y exigiéndose su correcta integración en el entorno.

Art.10.3.27. De la subzona B - Feria.

1. Las edificaciones de este recinto se utilizarán para usos culturales y de ocio, y serán de uso y dominio público. No se permitirán privatizaciones del uso.
2. Los cerramientos y vallados serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,50 m. de alto, que pueda servir de asiento, con pilares, postes o macrones, en su caso, y entre ellos tela o verja metálica o celosía de madera.
3. Los viales de este recinto quedarán cerrados al tráfico rodado permitiéndose el uso de bicicletas y carruajes de tracción animal.

Art. 10.3.28. De la subzona C - Defensa.

1. Se regulará por las normas propias de las necesidades de la Defensa, para usos estrictamente militares, debiendo realizarse consulta previa sobre las edificaciones que se proyecten.

- Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d1. Hostelería: Admisible
 - d1. Esparcimiento: Limitado
 - d2. Comercio: Admisible
 - d3. Oficinas y Servicios privados de interés público: Admisible
 - d4. Hospedaje: Admisible
 - d5. Recreativo: Limitado
 - e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas "G" - Actividades Económicas

Art. 10.3.24. Definición.

Es la Zona de Ordenanzas que engloba fundamentalmente edificaciones destinadas a albergar usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos terciarios definidos en el Título correspondiente de estas Normas.

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas G. "Actividades Económicas" son las siguientes:

- c. Residencial: Limitado con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII

El resto de usos son admisibles, según las condiciones del Título VII y las propias de la tipología G según se recogen en el Capítulo 4º del Título VII

Zona de Ordenanzas "H" - Sistemas Generales

Art. 10.3.25. Condiciones generales de la zona y denominación de subzonas.

1. Sólo se admitirán usos de sistemas generales que se indican en los planos correspondientes, quedando agrupados en las siguientes subzonas:

- A) Parques
- B) Feria
- C) Defensa
- D) Asistencial y Administrativo
- E) Deportivo y Cultural
- F) Ferroviario
- G) Energía y agua
- H) Cementerio
- I) Educativo

Art. 10.3.26. De la subzona A - Parques.

1. Los parques y zonas verdes deberán llevar una densidad de arbolado como mínimo de un árbol por cada 20 m² de superficie.

Art. 10.3.29. De la subzona D - Asistencia y Administrativo.

1. Está formada por los equipamientos señalados como Sistema General en los planos de ordenación destinados a dotaciones sanitarias; protección civil, mercados y establecimientos penitenciarios.
2. Todas las edificaciones actuales del Sistema General asistencial, deberán ser conservadas y respetadas, realizándose en ellas solamente obras de ampliación, consolidación y mejora; con proyectos de arquitectura civil de edificios de uso y dominio público.
3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.30. De la subzona E - Deportivo y Cultural.

1. Comprende las superficies señaladas en los planos como Sistemas Generales para uso eminentemente deportivo, tanto de dominio público como privado.
2. En las superficies del Sistema General Deportivo no podrá dedicarse a las áreas de servicios complementarios que agrupen entre otros los vestuarios, bares, terrazas, y oficinas y almacenes de mantenimiento, una superficie superior al 15% del total de la subzona.
3. Son usos admisibles y complementarios los de equipamiento recreativo y asistencial.
4. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Art. 10.3.31. De la subzona F - Ferroviaria.

1. Comprende todos los terrenos destinados al uso y explotación de la Red Nacional de Ferrocarriles Españoles (RENFE).
2. El uso permitido es el correspondiente a cualquier actividad vinculada a la prestación del servicio público del transporte ferroviario.
3. Las edificaciones o instalaciones que se proyecten deberán ser propuestas en consulta previa al Ayuntamiento, que se reserva la capacidad de introducir modificaciones en su ubicación diseño y volumen siempre que se justifique como consecuencia del paisaje u otros condicionantes urbanos o rurales.
4. Se observarán las limitaciones de usos establecidas por la Ley de Ordenación del Transporte Terrestre.

Art. 10.3.32. De la subzona G - Energía y Agua.

1. Delimitada por los terrenos destinados a la producción y conducciones de distribución de la Energía Eléctrica y Agua Potable.
2. Los usos y edificaciones permitidas serán las que sean necesarias para la realización del servicio correspondiente con la única limitación de las que se establecen.

Art. 10.3.33. De la subzona H - Cementerio.

1. Comprende los terrenos destinados al actual Cementerio de La Merced y los cementerios de las distintas entidades locales.
2. Las construcciones permitidas son las relacionadas con el uso de la subzona, debiendo estar en consonancia con la catalogación de los edificios existentes.

Art. 10.3.34. De la subzona I - Educativo.

1. Comprende los terrenos destinados a la construcción de Centros Universitarios, Formación Profesional e Institutos.
2. Se regirán por las condiciones establecidas en las Normas Generales.
3. Se establece para esta zona una edificabilidad máxima de 1,5 m²/m² de parcela bruta, debiendo cumplir con las condiciones de retranqueos y alturas de las parcelas colindantes.

Zona de Ordenanzas I – Entidades Locales

Art. 10.3.35. Denominación.

Esta Zona de Ordenanzas comprende las siguientes subzonas:

- | | |
|-------|---------------------------|
| EM. | Estrella del Marqués |
| ET. | El Torno |
| I. | Ina |
| LB. | La Barca de la Florida |
| M. | Majatromaque |
| MA | Mesas de Asta |
| NJ. | Nueva Jarilla |
| R.CH. | Residencial El Chaparrito |
| SI. | San Isidro del Guadalete |
| T. | Torrepera |
| TR. | Torremeigarejo |

Aunque asimilables a estas Subzonas, Gibalbin y Cuartillos, por sus especiales características y necesidades de ordenación se han incluido dentro de la categoría de Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida en Suelo urbano No Consolidado.

Art. 10.3.36. Condiciones generales.

1. Se protegerá la estructura urbanística original de las distintas entidades fomentando los proyectos de construcción que se integren en la preexistencia y respeten los valores paisajísticos, así como los proyectos de instalación de servicios y reequipamiento social y mejora de comunicación entre ellas y con el Núcleo Principal.

- Equipamiento privado de Ocio (E4.GX): comprende los espacios para ocio y esparcimientos, tales como cines, auditorios, salas de concierto, salas de juegos recreativos, casinos, ferias comerciales y de mercado, verbenas fijas, incluso los bares, restaurantes y templetas de música.
- Equipamiento privado cultural (E2.GVI): Museos, Salas de Convenciones, Salas de Proyecciones Audiovisuales, Auditorium.
- Hotelero. (D1.GII): Comprende aquellos establecimientos hoteleros cuya actividad exclusiva o principal consiste en el alojamiento temporal o limitado de personas (55), conjuntamente o no, con la explotación de restaurante o cafetería, en hoteles, moteles, residencias, internados, pensiones, hostales, hotel-residencia (55.12), o los mismos con restaurante (55.11), apartamentos amueblados para turistas o en otros alojamientos (55.23), como colegios mayores, residencias de estudiantes, militares y trabajadores (55.234), junto con los servicios de comedor respectivos y anexos (55.5), no incluyendo los alojamientos de asistencia social, de ancianos, ni conventos, ni residencias con dirección médica.
- Comercial (D2): Se comprenden en este uso pormenorizado de servicios privados comerciales las actividades de distribución de bienes exclusiva o principalmente consistentes en la reventa de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento y la propiedad o el derecho a disponer de las mismas, de la agrupación 52 de la CNAE; tales como alimentación, bebidas y tabaco (52.2); textiles, confección y calzado (52.41, 52.42, 52.43); farmacias, perfumería y droguería (52.3); equipamiento de hogar (52.44); automóviles y accesorios (50.1); otros comercios al por menor y en grandes almacenes (52.121); exceptuando la venta de carburante en gasolineras (50.5), los restaurantes y cafés, las reparaciones y otros usos incorporados a otros grupos específicos condicionantes.
- Estacionamiento de vehículos en superficie, con las regulaciones que aparecen en la Sección 8, Grupo B.2.VIII, Categoría 3ª de la Normativa Urbanística del PGOU.
- Zonas Verdes y Jardines. Kioscos, aseos, instalaciones de mantenimiento. (Según lo establecido en Uso E, Grupo X del PGOU).

Serán admisibles además los denominados Servicios de Interés Público y Social que responderán en su superficie y uso a lo exigido en el Reglamento de Planeamiento respecto a los suelos de reserva para dotaciones, sus respectivos usos estarán regulados por las correspondientes Normas Urbanísticas del Plan General.

Art. 10.3.39. Desarrollo.

El desarrollo pormenorizado de la Zona de Ordenanzas J se realizará mediante la formulación de un único Plan Especial, cuyo ámbito será el determinado en el Plano de ordenación pormenorizada.

El Plan Especial desarrollará de forma integral el ámbito territorial, señalando su ordenación detallada. Deberá atenderse a lo establecido por el presente Plan de Sectorización, de modo que sea posible su ejecución mediante los proyectos de urbanización que procedan.

El Plan Especial se ajustará en su desarrollo a las determinaciones contenidas en estas normas en cuanto a usos y habrá de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en la

2. La tipología admitida como dominante es la de Residencial en Manzana Compacta Tradicional (C1), aunque ya con una amplia representación de la Unifamiliar en Hilera (D), producto del crecimiento de los últimos años.
3. Las alineaciones y rasantes se corresponden con las existentes. En las calles de nueva apertura serán indicativas la traza y rasante, pudiendo definirse con exactitud en el proyecto de obras ordinarias de urbanización.
4. Las edificaciones nuevas que se proyecten se adaptarán en su diseño a la tipología y estética dominante en cada núcleo.
5. Las industrias y talleres industriales se permitirán solamente en edificios exclusivos y aislados.
6. Para el resto de determinaciones, (condiciones particulares), se estará a lo dispuesto en la normativa correspondiente a la tipología pormenorizada que se marque en cada caso, (C-D-E).

Las condiciones de uso de la Zona de Ordenanzas I, "Entidades Locales" son las siguientes:

- b1. Gran Industria: Prohibido
- b2. Pequeña industria: Limitado
- b3. Actividades de transporte y aparcamiento: Limitado
- b4. Almacenaje: Limitado
- c. Residencial: Admisible con las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del Título VII
- d. Terciario: Admisible en todos los subtipos, salvo d5 (recreativo), que estará limitado
- e. Equipamiento: Admisible

Zona de Ordenanzas J – Circuito de Velocidad

Art. 10.3.37. Definición.

Comprende los terrenos del circuito de velocidad y colindantes, delimitándose por el Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Los Garcíagos", la Urbanización "Montecastillo" y el Suelo No Urbanizable.

Esta Zona de Ordenanzas tiene la calificación global de Equipamiento Privado en Suelo Urbano Consolidado.

Art. 10.3.38. Usos Admisibles

Los usos dominantes admisibles y pormenorizados de esta zona son los siguientes:

El uso dominante es el de parque deportivo, comprendiendo los propuestos en el grupo E5.GXII de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. Incluye las instalaciones deportivas de Circuito de Velocidad, siendo admisibles así mismo las de gimnasios, piscinas, estadios, hípica, polo, atletismo, tenis, fútbol, autódromos, aeródromos, hipódromos etc.

Los usos admisibles pormenorizados son los siguientes:

Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 14), en los artículos 76 y 77 del Reglamento de Planeamiento y en estas Normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada una de las zonas que contendrán los documentos previstos en dichos artículos del Reglamento de Planeamiento con las precisiones detalladas en estas Normas.

En desarrollo del Plan Especial podrán formularse Estudios de Detalle con el contenido y condiciones que se señalan en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (Art. 15) y específicamente para:

- Establecer en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan Especial, la ordenación de los volúmenes y el trazado local del viario secundario.
- 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 dicho instrumento de planeamiento.

CAPÍTULO CUARTO

ORDENANZAS PARTICULARES DE ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (ZO-10)

Art. 10.4.1. Condiciones Particulares de las Áreas de Planeamiento incorporado.

1. Se trata de actuales zonas del suelo urbano consolidado o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado que cuentan con ordenación pormenorizada establecida en instrumentos de ordenación vinculados al anterior Plan General de 1995. Se corresponden de una parte con aquellos sectores del suelo urbanizable del mencionado Plan General o de unidades de ejecución del suelo urbano delimitados en el mismo que han sido transformadas y urbanizadas, o se encuentran en proceso de ejecución, todo ello en cumplimiento del correspondiente instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Especial de Reforma Interior, Estudio de Detalle o Plan Parcial) y de conformidad con sus determinaciones.

2. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

3. Se incluyen dentro de la presente zona de ordenanzas las siguientes Áreas de Planeamiento Incorporado:

- "La Merced" – 1.A.18
- "Ronda del Caracol" – 1.A.20
- "Cordobeses" – 1.A.21
- "Hospicio" – 1.A.25
- "San Vicente" – 2.B.1.C
- "Estancia Barrera" – 2.F

- "Peñirón" – 2.G.1
- "Nazaret-2" – 2.K.1
- "Arroyo del Membrillar 2" – 2.Q.1
- "Armas de Santiago" – 2.T.1
- "San José Obrero-2" – 4.A.3
- "Entrevías" – 4.A.4
- "Milagrosa 2" – 4.G.3
- "Pago Perceba" – 4.G.4.A
- "Pago Perceba" – 4.G.4.B
- "La Teja Alta" – 4.H.4
- "El Portal" – 4.Q.1
- "Las Flores" – 4.S.1
- "Las Flores" – 4.S.2
- "El Retiro" – 6.J.1-B
- "Circo" – 6.V.1-2
- "Circo-2" – 6.V.2
- "Autopista" – 8.F.1
- "Jacaranda-2" – 10.1.C
- "Carretera de Sevilla" – 10.3
- "La Granja Sur" – 10.5
- "Cooperativa" – 10.17
- "Montealegre Alto"
- "Pago Solete Bajo"
- "La Canaleja" – Sector 25
- "San José Obrero" – Sector 30
- "Dehesa de Siles" – Sector 38
- "Los Villares" – Área 5
- "Rompecerros-Circunvalación" – Área 7
- "Entono Ermita de Guía"
- "Croft"
- "La Barca" – LB.D
- "Estrella" – EM.B
- "Mesas de Asta" – MA.B
- "Nueva Jarilla" – NJ.C
- "Torrepera" – T.C

CAPÍTULO QUINTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.5.1. Disposiciones Generales.

1. Las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada son las que aparecen delimitadas en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma

interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, las reas de reforma Interior se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfo-tipológicas comunes con las mismas.

2. La relación de las Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada es la siguiente:

Zona de Ordenanzas A -- Conjunto Histórico Artístico:

- Judería
- Arroyo

Zona de Ordenanzas B -- Barriadas Singulares

Zona de Ordenanzas C -- Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarzones Norte
- El Rocío

Zona de Ordenanzas D -- Residencial Unifamiliar en Hilería:

- Azucarera-San Jerónimo
- Santa Ana

Zona de Ordenanzas E -- Residencial Unifamiliar Aislada o Pareada

- Los Albarzones Sur

Zona de Ordenanzas F -- Edificios de Viviendas: Residencial Plurifamiliar

- Hijuela de Siete Pinos
- Avenida de Europa
- San José Obrero-Hijuela de la Platera
- Cerrofruto
- La Hoyanca
- Taxdlirt
- Harinera
- Cuatro Caminos
- Picadueña Baja
- San Juan de Dios
- Avenida de la Feria
- El Pandero
- Calle Pizarro

Zona de Ordenanzas G -- Actividades Económicas

- El Calvario

- Azucarera-Pozoalbero
- Carretera de Trebujena

Zona de Ordenanzas H -- Sistemas Generales

Zona de Ordenanzas I -- Entidades Locales

- Estrella-Calle Duque
- Estrella-Calle Ronda
- Estrella-Calle La Sierra
- Estrella-Majada Alta
- Nueva Jarilla Sur
- El Torno-Calle Guadalete
- El Torno-Traseras Calle Pozo
- La Barca-Calle Arroyo Dulce
- La Barca-Camino de la Residencia
- Chaparrillo
- La Ina-Oeste
- La Ina-Nuestra Señora de Araceli
- La Ina-Este
- Majarromaque-Calle La Tierra
- San Isidro-Calle Norte
- San Isidro-Calle Levante
- San Isidro-Calle Poniente
- Torrejera-Calle Rafael Alberti
- Torrejera-Calle Guadalete
- Torremelgarejo

Art. 10.5.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de las Áreas de Incremento de Aprovechamiento que no se incluyen en unidades de ejecución sin perjuicio de su delimitación como área de reparto.
3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes

de la ordenación pormenorizada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha, entre las que debe entenderse las de sección vial tipo de cada uno de los tramos y número mínimo de aparcamientos en viales o espacios públicos. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Áreas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto tanto en los Títulos de Condiciones de Uso y Condiciones de la Edificación como en las condiciones establecidas para cada una de las tipologías en el presente Título.

En cuanto a las condiciones de la urbanización se estará a lo dispuesto en el Título correspondiente de estas Normas, así como en las Ordenanzas Municipales cuando estas se encuentren aprobadas.

Art. 10.5.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

2. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

3. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

Art. 10.5.4. Fichas de las Áreas de Reforma Interior

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas para cada ámbito, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Art. 10.5.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada.

Las ordenanzas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Reforma Interior se especifican en su correspondiente ficha, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título, salvo determinación expresa contenida en la referida ficha.

CAPÍTULO SEXTO

LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Art. 10.6.1. Disposiciones Generales.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

- a) Gíbalbín
- b) Cuartillos
- c) Mesas del Corral
- d) Caulina Norte
- e) Caulina Sur
- f) Santa María del Pino

Art.10.6.2. Determinaciones Particulares de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.

En coherencia con la división territorial de la ciudad en Zonas de Ordenanzas, estos sectores se han distribuido categorizándolas dentro de estas zonas, por presentar características morfológicas comunes con las mismas.

2. La relación de los Sectores del suelo urbano no consolidado es la siguiente:

Zona de Ordenanzas F – Edificios de Viviendas Residencial Plurifamiliar

- Fábrica de Botellas

Zona de Ordenanzas G – Actividades Económicas

- Rancho del Raño

Zona de Ordenanzas H – Sistemas Generales

- Torrox
- San Telmo

CAPÍTULO OCTAVO

LAS ÁREAS DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.8.1. Disposiciones Generales.

En el presente Plan General se identifican Áreas de Incremento de Aprovechamiento dentro del suelo urbano no consolidado en aplicación de la regulación establecida en el apartado b) del art. 45.2.B de la LOUA que considera suelo urbano no consolidado (por la urbanización) a las áreas edificadas de forma homogénea a las que el nuevo 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.

Art. 10.8.2. Normas particulares de las Áreas de Incremento de aprovechamiento en suelo urbano no consolidado.

Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada de las diferentes Áreas de Incremento de Aprovechamiento se especifican en los planos de Ordenación Completa, y corresponden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano definidas en el Capítulo I del presente Título. Además en las correspondientes fichas se especifican los criterios y objetivos de ordenación de cada una de ellas.

3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada Área de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.

5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en las Áreas de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el presente Título.

Art. 10.6.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.

2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.

3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas; así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.

Las secciones del viario público y el número mínimo de plazas de aparcamiento público son determinaciones vinculantes.

CAPÍTULO SEPTIMO

LOS SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Art. 10.7.1. Disposiciones Generales.

1. Los Sectores en Suelo Urbano No Consolidado son los que aparecen delimitados en el plano de ordenación estructural correspondiente. Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integrales de reforma interior y para los que el Plan General opta por establecer su ordenación pormenorizada, conforme a lo establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad autónoma de Andalucía. Son ámbitos cuyo tamaño y complejidad aconsejan su desarrollo mediante instrumentos de desarrollo del planeamiento adecuados a dicha complejidad.

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C. – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Albaladejo
- Calle Perillo
- Calle Magia
- Calle Esia
- Picadueña Alta
- Calle Manjón
- Picadueña Baja
- Calle Polas
- Higuera del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F. – Edificios de Viviendas Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto

Zona de Ordenanzas I. – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

CAPÍTULO NOVENO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 10.9.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art. 10.9.2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), o Actuaciones Aisladas, son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos
 Imputación: Ayuntamiento
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox
 Imputación: Ayuntamiento y Diputación
 Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
 Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo
 Imputación: Ayuntamiento
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2	<p>Espacio libre en Polig. El Portal - Torrox Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-62	<p>Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-3	<p>Espacio libre en Barriada El Portal, junto al río Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-63	<p>Torremlgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-4	<p>Espacio libre en El Calvario Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-68	<p>La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-5	<p>Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-72	<p>Torrepera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-6	<p>Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Polig. Sur Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	VIARIO	<p>Actuaciones imputables al SUNC del Núcleo Principal y al Ayuntamiento</p>
EL-U-7	<p>Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Polig. ind. de la Av. Europa Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-3	<p>Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>
VIARIO	<p>Actuaciones imputables a la Administración</p>	V-U-4	<p>Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-1	<p>Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Imputación: Ayuntamiento y Administración Central Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-5	<p>Guadaalcacín: Mejora viaria de periferia (CA-3104) Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-6	<p>Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce. Imputación: Ayuntamiento y Convenio Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-10	<p>Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-61	<p>Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-11	<p>Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
		V-U-13	<p>Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>

V-U-14	Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-24	Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-15	Ciudadasol: Mejoras en Avenida Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-25	Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-16	Ciudadasol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-26	Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-17	Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-27	Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-18	Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-28	Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, il zonas verdes Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-19	El Rocio: Mejora viaria en calle Tamarilla Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-29	Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-20	Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-32	Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-El Portal Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-21	San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-34	San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-22	El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-36	Calle Pizarro: Remodelación tramo sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-23	Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-37	Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-39	Barriada El Portal: Mejora vial al suroeste Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-57	Los Albarizones: Ampliación de vial al este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-40	Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora vial Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	Acciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)
V-U-42	Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-9	Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-44	Sistema General Chapín: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-30	Calle Pizarro: Nuevo viario y Zonas Verdes junto a Av. Manianistas Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-47	Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-31	Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-48	Calle Omán: mejora vial en esquina con calle Irán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-35	Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-49	Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación viario y conexión con el Sector 34 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-38	Hijuela del Agrimensor: mejora vial de su parte norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-50	Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-41	Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-51	Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-43	Barriada El Portal: mejora vial de la calle Remolino Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-53	Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UJE 2K1 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-45	Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7 Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
		V-U-52	Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-54	Calle Ópalo: Apertura de la calle, junto a Av. Medina Sidonia Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-73	Torreca: Nueva calle al sur, entre calles Cuesta Arriba y Ganaderos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-56	Guadalcanal: Apertura calles conexión con Sector Pago de Lima Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	Actuaciones imputables a Sectores del Suelo Urbanizable
V-U-64	Estrella: Nuevo viario al sur de Colegio Picasso Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-US-1	Las Flores: Paso bajo el tren para conectar con San José Obrero Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-67	Nueva Jarilla: Nuevo viario y Zonas Verdes al este (junto a NJC) Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-7	Sector 32: Desdoblamiento vial central para conectar con Las Flores Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-70	El Torno: Nuevo viario al sur de la calle Olmo Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-8	San José Obrero: Mejora conexión viaria zona norte Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-71	El Torno: Remodelación calle Nueva y apertura calles y Zonas Verdes Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-12	Polígono Ind. El Portal: Conexión con Sector Pino Soleite Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO	Actuaciones imputables al SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento	V-U-33	Matacarillo: Mejora vial al este, en contacto con SUNS Torrox Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-2.1	Carretera de Cartuja: Desdoblamiento del tramo urbano hasta Los Albarizones Imputación: SUNC en aplicación de Convenio con el Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-46	Av. del Serrallo: Reurbanización primer tramo junto Sector 21 Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
VIARIO	Actuaciones imputables al SUNC de Núcleos Rurales y al Ayuntamiento	V-U-55	Carrascal: Apertura viario junto a depósitos de agua Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-65	Estrella: mejora viaria al sureste de calles Duque, La Higuera y Las Palmas Imputación: SUNC Estrella y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-60	La Barca: Remodelación del acceso oeste (A-203) Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-69	La Ina: Remodelación tramo suroeste de calle Ntra. Sra. de Araceli Imputación: SUNC La Ina y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-66	Nueva Jarilla: Mejora viaria en Avenida Jerez Imputación: Sectores del Suelo Urbanizable Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

Las Áreas de Incremento de Aprovechamiento, incluidas en la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, son las que a continuación se relacionan:

Zona de Ordenanzas C. – Residencial en Manzana Compacta Tradicional:

- Albarracín
- Bidasoa
- Albaladejo
- Calle Perillo
- Calle Magia
- Calle Esia
- Picadueña Alta
- Calle Manjón
- Picadueña Baja
- Calle Polas
- Higuera del Agrimensor
- Flor de Mayo

Zona de Ordenanzas F. – Edificios de Viviendas Residencial Plurifamiliar

- Calle Pizarro esquina Duque de Abrantes
- Boabdil
- Cruz del Canto

Zona de Ordenanzas I. – Entidades Locales

- La Barca Calle Selva

CAPÍTULO NOVENO

LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Art. 10.9.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta precariedad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios libres, públicos o privados, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art. 10.9.2. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el suelo urbano consolidado y no consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas (AUNIs), o Actuaciones Aisladas, son la reurbanización de determinados espacios públicos, las aperturas puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano son:

ACTUACIONES DE INFRAESTRUCTURA

Infraestructura ferroviaria

I-U-1 Elevación tren entre Sementales y Ciudad del Transporte
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-2 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Sur
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-3 Nuevo apeadero ferroviario de Sementales
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-4 Nuevo apeadero ferroviario en la Zona Norte
 Imputación: Administración Central
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

Otras actuaciones de Infraestructura

I-U-5 Eliminación del puente de la calle Arcos
 Imputación: Ayuntamiento
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

I-U-6 Aliviadero de la Laguna de Torrox
 Imputación: Ayuntamiento y Diputación
 Clasificación: Suelo Urbano, Urbanizable y No Urbanizable
 Desarrollo: Proyecto de obras

ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS

EL-U-1 Espacio libre y Equipamientos en Chapín – El Polo
 Imputación: Ayuntamiento
 Clasificación: Suelo Urbano
 Desarrollo: Proyecto de obras

EL-U-2	<p>Espacio libre en Polig. El Portal - Torrox Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-62	<p>Mesas de Asta: Mejora viaria en salida noreste a Trebujena. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-3	<p>Espacio libre en Barriada El Portal, junto al río Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-63	<p>Torremlgarejo: Mejora viaria de calle Arroyo Dulce, tramo sur. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-4	<p>Espacio libre en El Calvario Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-68	<p>La Ina: Nueva rotonda de acceso desde la carretera, al noreste. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y No Urbanizable Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-5	<p>Espacio libre entre Polígono Ind. El Portal y el tren Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-72	<p>Torrepera Baja: Remodelación viaria y Zonas verdes. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
EL-U-6	<p>Reforma Zona Verde entre Santo Tomás de Aquino y Polig. Sur Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	VIARIO	<p>Actuaciones imputables al SUNC del Núcleo Principal y al Ayuntamiento</p>
EL-U-7	<p>Zona Verde triangular junto al tren, al norte de los Polig. ind. de la Av. Europa Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-3	<p>Cinturón Zona Sur: en San Telmo, alternativo a Av. Libertad Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>
VIARIO	<p>Actuaciones imputables a la Administración</p>	V-U-4	<p>Avenida de Espera: remodelación tramo junto a Las Flores Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano y Urbano No Consolidado Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-1	<p>Antigua Circunvalación: Transformación en Avenida urbana de la antigua N-IV a su paso por Jerez. Imputación: Ayuntamiento y Administración Central Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-5	<p>Guadaicacín: Mejora viaria de periferia (CA-3104) Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-6	<p>Avenida de Espera: Paso inferior al tren en S. José Obrero y remodelación cruce. Imputación: Ayuntamiento y Convenio Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-10	<p>Sectores 19 y 20: Mejora de su conexión viaria sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
V-U-61	<p>Mesas de Asta: Ampliación de la calle Padre Fidel. Imputación: Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>	V-U-11	<p>Polígono El Portal: Calle de conexión con Área IX Torrox Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>
		V-U-13	<p>Santo Tomás de Aquino: Calle de conexión con Polígono Sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras</p>

V-U-14	Paseo de las Delicias: Remodelación cruce con Ronda Viñedos y Av. Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-24	Pago Solete: Calle de conexión con Geraldino Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-15	Ciudadol: Mejoras en Avenida Nazaret Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-25	Sector Mirabal: Calle de conexión con Ronda Este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-16	Ciudadol: Apertura fondo de saco calle José Peñalver Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-26	Calle Marqués de Cádiz: Mejora viaria Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-17	Las Palmeras: Apertura fondo de saco calle Tucán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-27	Calle Barreras: Derribo de cuatro casas para ensanche de viario Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-18	Paseo Las Delicias: Reurbanización entre La Canaleja y La Milagrosa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-28	Puerta de Rota: Mejora viaria cruce, il zonas verdes Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-19	El Rocio: Mejora viaria en calle Tamarilla Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-29	Cuatro Caminos: Mejora viaria del cruce, y de la Av. Sanlúcar Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-20	Calle Abiertas de Caulina: Reurbanización Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-32	Sector 20: Mejora vial perimetral, en contacto con SG Torrox-El Portal Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-21	San Jerónimo: Mejora viaria en calle Zona 4S Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-34	San Benito: Remodelación aparcamientos y vial Zona Equipamientos Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-22	El Calvario: Mejora viaria en la antigua carretera Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-36	Calle Pizarro: Remodelación tramo sur Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-23	Calle Judería: Apertura de la prolongación de la calle Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-37	Ronda Muleros y Av. Torresoto: Remodelación Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

V-U-39	Barriada El Portal: Mejora vial al suroeste Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-57	Los Albarizones: Ampliación de vial al este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-40	Rotonda del Catavino: Ampliación y mejora vial Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	VIARIO	Acciones imputables al SUNC (en aplicación del art. 55.2 de la LOUA)
V-U-42	Barriada El Portal: Mejora calles Cuartelillo y Salvador Mairena Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-9	Polígono Ind. El Portal: Vial y Zona Verde junto a rotonda norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-44	Sistema General Chapín: Nueva calle al norte, junto al ARI F-12 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-30	Calle Pizarro: Nuevo vial y Zonas Verdes junto a Av. Manianistas Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-47	Calle La Salud-Montealegre: Reurbanización del tramo este Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-31	Hijuela de las Coles: Apertura de calle al suroeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-48	Calle Omán: mejora vial en esquina con calle Irán Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-35	Apertura de calle al norte de la Real Escuela y sur de La Unión Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-49	Polígono Ind. Carretera de Sevilla 8C2: Remodelación vial y conexión con el Sector 34 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-38	Hijuela del Agrimensor: mejora vial de su parte norte Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-50	Barriada San José Obrero: Apertura de vial y Plaza Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-41	Av. La Libertad: Remodelación de su tramo oeste Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-51	Barriada San José Obrero: Remodelación calle Santa Jesusa Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-43	Barriada El Portal: mejora vial de la calle Remolino Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
V-U-53	Remodelación de la Avenida Nazaret y calles perimetrales a la UIE 2K1 Imputación: SUNC y Ayuntamiento Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras	V-U-45	Chapín-El Polo: Apertura calles de la UE 10.7 Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras
		V-U-52	Calle Oro: Apertura del tramo norte de la calle Imputación: SUNC art. 55.2 LOUA Clasificación: Suelo Urbano Desarrollo: Proyecto de obras

otros por áreas de incremento de aprovechamiento (A.P.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas.

Art. 10.10.2. Listado de Áreas de Reparto.

Las Áreas de Reparto son:

- 1) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.1 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución: ARI-A01. JUDERIA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 2) Área de Reparto S.U.N.C. 1.2.2 RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución: ARI-A02. ARROYO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 3) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.1 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 - Unidades de Ejecución: ARI-C02. ALBARIZONES NORTE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 4) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.1.2 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - ARI
 - Unidades de Ejecución: ARI-C07. EL ROCIO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 5) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 - Unidades de Ejecución: ARI-D01. AZUCARERA – SAN JERÓNIMO
ARI-D02.SANTA ANA
 - Actuaciones Aisladas Públicas

2. La obtención de terrenos en suelo urbano consolidado para las actuaciones urbanizadoras no integradas será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios, todas las AUNIs del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se considerarán declaradas de utilidad pública e interés social.

4. Los costes de urbanización de determinadas AUNIs del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113.1.j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 10.9.3. Áreas de Mejora Urbana.

Son actuaciones de mejora urbana en suelo urbano consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización, reconfiguración y recalificación del sistema de espacios libres, públicos o privados, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Así mismo, en estos ámbitos se planteará un programa de mejora de la edificación, con estudio pormenorizado de la misma para poder proceder a su regeneración y/o sustitución donde fuera necesario.

Sobre cada una de estas áreas será preceptiva la formulación de un Plan Especial De Mejora Urbana que establezca las actuaciones necesarias para la revitalización y regeneración de la trama urbana del conjunto mediante la actuación tanto sobre los espacios libres exteriores como sobre los patios de manzana y la edificación, potenciando los usos de estancia y paseo peatonal, y los niveles de arbolado y ajardinamiento y planteando programas de regeneración edificatoria.

Las Áreas de Mejora Urbana planteadas en el presente Plan son las siguientes:

- a) Picadueñas Alta y Baja
- b) Torresoto
- c) El Pellirón
- d) Barriada de San Juan de Dios
- e) La Ina

CAPÍTULO DECIMO

LAS ÁREAS DE REPARTO

Art. 10.10.1. Áreas de Reparto.

En el suelo urbano no consolidado se establecen veintiséis Áreas de Reparto integrada cada, en unos casos por áreas de reforma interior (A.R.I.) y actuaciones aisladas públicas adscritas, y en

- 6) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EN HILERA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-E01. ALBARIZONES SUR
 - ARI-E05. SANTA MARÍA DEL PINO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 7) Área de Reparto S.U.N.C. 2.2.3.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR CAULINA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-E03. CAULINA NORTE
 - ARI-E04. CAULINA SUR
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 8) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR GENERAL - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-F06. TAXDIRT
 - ARI-F12. AVENIDA DE LA FERIA
 - ARI-F10. PICADUEÑAS BAJA
 - ARI-F09. CUATRO CAMINOS
 - ARI-F02. AVENIDA DE EUROPA
 - ARI-F03. SAN JOSE OBRERO-HIJUELA LA PLATERA
 - ARI-F08. HARINERA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 9) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.2. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR REGENERACION - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-F13. EL PANDERO
 - ARI-F04. CERROFRUTO
 - ARI-F11. SAN JUAN DE DIOS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 10) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.3. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR PUBLICA - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-F05. LA HOYANCA
 - ARI-F01. HIJUELA DE SIETE PINOS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 11) Área de Reparto S.U.N.C. 3.2.4. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - ARI
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-F16. PIZARRO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 12) Área de Reparto S.U.N.C. 5.2.1. ARI – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-G01. EL CALVARIO
 - ARI-G02. AZUCARERA POZOALBERO
 - ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA
 - ARI-G04. CARRETERA DE TREBUJENA 2
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 13) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
 - Unidades de Ejecución:
 - AIA-C03. ALBARRACIN
 - AIA-C09. CALLE ES LA
 - AIA-C14. CALLE POLAS
 - AIA-C15. HIJUELA DEL AGRIMENSOR
 - AIA-C11. CALLE MANJON
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 14) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.2. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
 - Unidades de Ejecución:
 - AIA-C10. PICADUEÑA ALTA
 - AIA-C13. PICADUEÑA BAJA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 15) Área de Reparto S.U.N.C. 2.1.3. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS - AIA
 - Unidades de Ejecución:
 - AIA-C04. BIDASOA
 - AIA-C05. ALBADALEJO

- AIA-C06. CALLE PERILLO
 - AIA-C08. CALLE MAGIA
 - AIA-C16. FLOR DE MAYO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 16) Área de Reparto S.U.N.C. 3.1. RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR - AIA
 - Unidades de Ejecución:
 - AIA-F15. CRUZ DEL CANTO
 - AIA-F14. BOABDIL
 - AIA-F07. CALLE PIZARRO – DUQUE DE ABRANTES
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 17) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.1. SECTOR – F RESIDENCIAL A. ECO.
 - Unidades de Ejecución:
 - SECTOR – F FÁBRICA DE BOTELLAS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 18) Área de Reparto S.U.N.C. 4.3.2. SECTOR – G ACTIVIDADES ECONOMICAS
 - Unidades de Ejecución:
 - SECTOR G03. RANCHO DEL RAHO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 19) Área de Reparto S.U.N.C. 6.2. ARI – O.N. EL TORNO
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-ET02. EL TORNO CALLE GUADELETE
 - ARI-ET01. EL TORNO TRASERA C/ POZO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 20) Área de Reparto S.U.N.C. 7.2. ARI O.N. ESTELLA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-ES01. ESTELLA CALLE DUQUE
 - ARI-ES02. ESTELLA CALLE RONDA
 - ARI-ES03. ESTELLA CALLE LA SIERRA
- ARI-ES04. ESTELLA CALLE MAJADA ALTA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 21) Área de Reparto S.U.N.C. 8.1. ARI – O.N. LA BARCA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-LB01. LA BARCA CALLE SELVA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 22) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.1 ARI – O.N. LA BARCA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-LB01. LA BARCA C/ ARROYO DULCE
 - ARI-LB02. LA BARCA CAMINO DE LA RESIDENCIA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 23) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.2. ARI – O.N. LA BARCA – MESAS DEL CORRAL
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI – LA BARCA - MESAS DEL CORRAL
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 24) Área de Reparto S.U.N.C. 8.2.3. ARI – O.N. LA BARCA - CHAPARRITO
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-LBCH. LA BARCA -CHAPARRITO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 25) Área de Reparto S.U.N.C. 9.2.1. ARI – O.N. MAJARROMAQUE
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-MJ01-MAJARROMAQUE C/ LA TIERRA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- 26) Área de Reparto S.U.N.C. 10.2.1. ARI – O.N. SAN ISIDRO
 - Unidades de Ejecución:

- Actuaciones Aisladas Públicas
 - 32) Área de Reparto S.U.N.C. 15.2.1. ARI – B.R. TORREMELGAREJO
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-TM01. TORREMELGAREJO
 - Actuaciones Aisladas Públicas
- El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución es:
- | | | |
|-----|---|--------|
| 1. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.- | 0,3373 |
| 2. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.2.- | 0,8210 |
| 3. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.1.- | 0,2856 |
| 4. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.1.2.- | 0,5776 |
| 5. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.2.- | 0,5587 |
| 6. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.1.- | 0,2784 |
| 7. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.2.3.2.- | 0,2157 |
| 8. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.1.- | 0,6714 |
| 9. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.2.- | 0,5097 |
| 10. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.3.- | 0,3302 |
| 11. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.2.4.- | 0,7619 |
| 12. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.2.1.- | 0,3378 |
| 13. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.- | 0,9116 |
| 14. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.2.- | 0,4752 |
| 15. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.1.3.- | 0,7433 |
| 16. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.1.- | 1,0699 |
| 17. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.1.- | 1,0777 |
| 18. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.3.2.- | 0,3413 |
| 19. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6.2.- | 0,3189 |
| 20. | Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7.2.- | 0,2889 |
-
- ARI-SI01. SAN ISIDRO CALLE NORTE
 - ARI-SI02. SAN ISIDRO CALLE LEVANTE
 - ARI-SI03. SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
 - 27) Área de Reparto S.U.N.C. 11.2.1. ARI – O.N. TORRECERA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-TC01. TORRECERA C/ RAFAEL ALBERTI
 - ARI-TC02. TORRECERA C/ GUADALETE
 - Actuaciones Aisladas Públicas
 - 28) Área de Reparto S.U.N.C. 12.2.1. ARI – B.R. CUARTILLOS
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-OD. CUARTILLOS
 - Actuaciones Aisladas Públicas
 - 29) Área de Reparto S.U.N.C. 13.2.1. ARI-NJ01 – NUEVA JARILLA SUR
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-NJ01. NUEVA JARILLA
 - Actuaciones Aisladas Públicas
 - 30) Área de Reparto S.U.N.C. 14.2.1. ARI – B.R. GIBALBIN
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-OD. GIBALBIN
 - Actuaciones Aisladas Públicas
 - 31) Área de Reparto S.U.N.C. 16.2.1. ARI – B.R. LA INA
 - Unidades de Ejecución:
 - ARI-LI01. LA INA OESTE
 - ARI-LI02. LA INA NUESTRA SEÑORA DE ARACELI
 - ARI-LI03. LA INA ESTE

recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de suelo edificable: Se considera un parámetro máximo a recoger en la ordenación a desarrollar en el planeamiento de desarrollo.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Área, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máxima del Área en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Superficie de espacios libres públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha.

Superficie de equipamientos públicos: El parámetro que aparece en las fichas se considera un valor mínimo, estando el resultado final en función del porcentaje que representa dicho valor respecto a la superficie bruta del área que aparezca en la ficha. Se entiende como superficie de suelo para equipamiento público.

El resultado total de la cesión mínima de suelo dotacional será la suma de la superficie mínima de espacios libres públicos y de equipamientos públicos.

Vialidad interior: Se adecuará a lo establecido en la ficha y en los planos de ordenación pormenorizada, optándose siempre en caso de discrepancia entre ambas por la solución de mayor sección transversal.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en vialidad pública: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el vial de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

21.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.1.-	0,6628
22.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.1.-	0,3700
23.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.2.-	0,2951
24.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8.2.3.-	0,1014
25.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9.2.1.-	0,3295
26.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10.2.1.-	0,3367
27.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11.2.1.-	0,2615
28.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 12.2.1.-	0,2469
29.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 13.2.1.-	0,1080
30.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 14.2.1.-	0,2469
31.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 16.2.1.-	0,1602
32.	Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 15.2.1.-	0,3019

CAPÍTULO DECIMOPRIMERO

DEFINICIONES Y CRITERIOS INTERPRETATIVOS

Art. 10.11.1. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de las Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado:

Uso Dominante: Se refiere al uso característico dominante en el Área, sin perjuicio de que en la misma puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el instrumento de desarrollo del Área.

Superficie bruta: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando las referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del área que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coefficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Área, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima

TÍTULO XI

NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO

**EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES:
ORDENADO Y SECTORIZADO**

Art. 11.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

Art. 11.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
 - a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGMO-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.
 - b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Art. 11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:
 - a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio
 - La Mlagrosa – Sector 26
 - Pozoalbero Norte – Sector 32
 - La Norrieta – Sector 34
 - Rompecerones/Carretera del Calvario – Área 7
 - Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo
 - b) Suelo Urbanizable Sectorizado

Núcleo Principal

Uso Residencial:

- Abiertas de Caulina
- Canaleja
- Geraldino
- Montealto
- Mirabal
- Montealegre I
- Montealegre II
- Pago de Lima
- Pino Solete
- San José Obrero – Camino de Espera
- Los Villares II
- Guadalcacín I

Uso Actividades Económicas

- El Carrerista
- Dehesa de Siles II
- Hospital
- El Juncal I
- Parpalana
- Pastranilla

Sistemas Generales

- Cementerio I
- Cementerio II
- Hospital
- Rancho del Padre Bueno
- Montecastillo
- Torrox II
- Los Villares

Otros Núcleos

Uso Residencial

- Garrapilos I – La Barca
- Nueva Jarilla Norte

Uso Actividades Económicas

- Garrapilos II – La Barca
- Vegas del Tomo

Sistemas Generales

- Arroyo del Rano (Nueva Jarilla)
- Nuevo Cementerio (La Barca)

Art. 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- a) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a.1) La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - a.2) Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - a.3) Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - a.4) La asignación de los usos globales en cada sector.
 - a.5) Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - a.6) Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - a.7) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales Y Sistemas Locales de carácter estructurante.
 - a.8) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - a.9) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - a.10) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- b.1) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la

edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

- b.2) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- b.3) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- c) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:
 - c.1) La asignación de los usos pormenorizados.
 - c.2) La definición de los sistemas locales.
 - c.3) La determinación de la altura de las edificaciones.
 - c.4) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - c.5) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - c.6) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - c.7) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - c.8) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
- b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento

parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que con venga su promoción, y por los operadores que en cada uno de ellos puedan iniciar su promoción.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos de los Títulos Primero y Segundo. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo correspondiente para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.

6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:

- a) Vialio.
- b) Espacios Libres.
- c) Equipamientos.
- d) Infraestructuras.

7. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado:

Uso Global: Se refiere al uso característico dominante en el Sector, sin perjuicio de que en el mismo puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el global, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

Superficie aproximada total: Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento parcial de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando los referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de

viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del sector que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

Coefficiente de edificabilidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Sector, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología: Se consideran parámetros absolutos para el cálculo de las edificabilidades máximas o mínimas, (según lo indicado en las fichas) de cada uso y tipología a implantar en el Sector, debiendo el planeamiento de desarrollo distribuir dichas edificabilidades por uso y tipología por manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada.

Máxima edificabilidad residencial: Es el producto resultante de la suma de los porcentajes de edificabilidad destinada a viviendas colectivas y unifamiliares que aparece en las fichas por la edificabilidad máxima del sector.

Mínima edificabilidad de VPO: Mientras que en la ficha no indique específicamente lo contrario y en sectores con uso global residencial o mixto, es el resultado de aplicar un porcentaje del 30% a la edificabilidad de uso residencial del Sector.

Densidad: Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Sector, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máximo del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

Mínima cesión de espacios libres: El porcentaje que aparece en las fichas se considera un valor absoluto, estando el resultado final en función del producto de ese porcentaje por la superficie total real del sector.

Mínima cesión de equipamiento público: En las fichas aparece desglosada en dos: una en función de un porcentaje con carácter absoluto que dará un resultado al multiplicarlo por la superficie total real del Sector, y otra un coeficiente de superficie en función del número de viviendas máximo resultante en el planeamiento de desarrollo. El resultado total de la cesión mínima de equipamiento público será, cuando existan ambos factores, la suma de los dos, y se hará la cesión en superficie de suelo para equipamiento público.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en vía pública: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

8. Los planeamientos de desarrollo de aquellos sectores contenidos en el ámbito del Plan General que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el

impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Art. 11.1.5 Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrénio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrarse su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afin de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Art. 11.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 5 Áreas de Reparto (AR1.1, AR1.2, AR1.3, AR2 y AR3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas

generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican. De igual modo, se reconoce una sexta área de reparto que se asume del Plan General anterior a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos de los sectores de dicho Plan que se asumen como urbanizable transitorio.

- 2. Las Áreas de Reparto son:
 - a) Área de Reparto S.U.S. 1.1: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO PRINCIPAL
 - Sectores:
 - ABIERTAS DE CAULINA
 - CANALEJA
 - DEHESA DE SILES II
 - EL JUNCAL I
 - GERALDINO
 - GUADALCACÍN
 - HOSPITAL
 - LOS VILLARES II
 - MIRABAL
 - MONTEALEGRE I
 - MONTEALEGRE II
 - MONTEALTO
 - PAGO DE LIMA
 - PARPALANA
 - PINOLETE
 - SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA
 - Sistemas Generales Incluidos
 - Sistemas Generales Adscritos:
 - SG HOSPITAL
 - SG MONTECASTILLO
 - SG RANCHO DEL PADRE BUENO
 - SG LOS VILLARES
 - SG TORROX II
 - b) Área de Reparto S.U.S. 1.2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "EL CARRERISTA"
 - Sectores:
 - EL CARRERISTA
 - Sistemas Generales Incluidos
 - Sistemas Generales Adscritos:
 - SG CEMENTERIO I

c) Área de Reparto S.U.S. 1.3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO "PASTRANILLA"

- Sectores:

PASTRANILLA

- Sistemas Generales Incluidos
- Sistemas Generales Adscritos:

SG CEMENTERIO II

d) Área de Reparto S.U.S 2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. NUEVA JARILLA

- Sectores:

NUEVA JARILLA NORTE

- Sistemas Generales Incluidos
- Sistemas Generales Adscritos.

SG ARROYO DEL RANO NUEVA JARILLA

e) Área de Reparto S.U.S 3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. LA BARCA DE LA FLORIDA

- Sectores:

LA BARCA - GARRAPILOS I
LA BARCA - GARRAPILOS II

- Sistemas Generales Incluidos en los sectores
- Sistemas Generales Adscritos.

SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA VIAL ACCESO OESTE

f) Área de Reparto S.U.S 4: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. EL TORNO VEGAS DEL TORNO

- Sistemas Generales Incluidos

g) Área de Reparto 5: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DE SUELO URBANIZABLE DEL PGMO 95

- Sectores:

LA MILAGROSA – SECTOR 26
POZOALBERO NORTE – SECTOR 32
LA NORIETA – SECTOR 34
ROMPECERONES/CARRETERA DEL CALVARIO – ÁREA 7

- Sistemas Generales Adscritos

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CAÑADA DEL CARRILLO

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- a) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.1.- 0,3300
- b) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.- 0,3300
- c) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.3.- 0,3300
- d) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.- 0,3535
- e) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.- 0,3259
- f) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.- 0,3300
- g) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.- El establecido en el Plan General anterior.

Art. 11.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado, cuya relación se incluyó anteriormente.
2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

- 4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviere aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
- 5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo correspondiente a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.
- 6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

Art. 11.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Transitorio.

- 1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:
 - a) Derechos. Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:
 - a.1) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
 - a.2) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - a.3) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - a.4) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - a.5) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

- b) Deberes. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:
 - b.1) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b.2) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación, como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - b.3) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
 - b.4) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - b.5) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
 - b.6) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - b.7) Además de la urbanización genérica del apartado anterior, financiar los gastos que proporcionalmente se impongan en los distintos Sectores, para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales o locales, exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender también las de instalaciones y edificaciones, cuando se prevea expresamente en los ámbitos de actuación, todo ello de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.
- Para asegurar el cumplimiento de este deber, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado transitorio, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización, salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplieren los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. se considera que a todos los efectos se incorporan al desarrollo del suelo las correcciones y su grado de cumplimiento que se establecieran en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente en materia de Vías Pecuarias.

Art. 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

- 1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.
- 2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

Art. 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

- 1. Mientras no cuenten con ordenación pomenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A., lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52,65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A. según el caso) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

b.8) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

b.9) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b.10) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

b.11) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

b.12) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

b.13) De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

Art. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio.

La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
- b) Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- d) Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d) Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Art. 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPÍTULO SEGUNDO

EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Art. 11.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su desarrollo.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un Único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Art. 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respecto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

Art. 11.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- Área I – Río Viejo
- Área II – La Corta
- Área III – Montealegre
- Área IV – La Catalana
- Área V – El Juncal II
- Área VI – Guadalcazín II
- Área VII – Torrox
- Área VIII – Prados de Montealegre
- Área IX – La Jerezana
- Área X – Garrapilos
- Área XI – Cerro del Moro – Rancho Colores

Art. 11.2.4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los que se marcan en las fichas individualizadas de cada área.

Art. 11.2.5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todos aquellos previstos en el Título VI de las Normas Urbanísticas que no se encuentren incluidos entre los usos incompatibles establecidos en las fichas individualizadas.

Art. 11.2.6. Limitaciones.

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el Título II y en el presente Capítulo, además para cada ámbito, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

Art. 11.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Art. 11.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
 - a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible. El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Art. 11.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

Art. 11.2.10. Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado en el PGOU de Jerez

Las Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado son:

ÁREA I – RÍO VIEJO

Descripción: Situada al sur del núcleo principal, entre el Sector "Pino Solete", la salida sur del ferrocarril que lo separa del Polígono El Portal, la Carretera de La Corta y el Sistema General de La Granja-Santa Teresa.

Superficie aproximada: 582.724 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector "Pino Solete", debiendo continuar el vial parque hasta la Carretera de La Corta, en la que se deberá resolver el nudo de acceso.

Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las de Pino Solete y cerrando el Sistema General de La Granja-Santa Teresa hacia la Carretera de La Corta.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Sector "Pino Solete".

Al estar afectada la presente Área I por el YACIMIENTO 14 (Las Pedreras), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

ÁREA II – LA CORTA

Descripción: Situada al sudoeste del núcleo principal, entre la zona de Pago Solete Bajo, con la que delimita al norte, y la Carretera de la Corta, colindando al oeste con el Parque de Santa Teresa y al este con el espacio libre de protección del Monasterio de La Cartuja.

Superficie aproximada: 272.421 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá apoyarse al norte en el nuevo anillo viario propuesto que la separa de Pago Solete Bajo, aprovechando las pendientes con vistas al Valle del Guadalquivir y la proximidad del Parque Periurbano para desarrollar un crecimiento con buenas cualidades paisajísticas y ambientales.

La estructuración del área se planteará a partir del vial norte mencionado y de un vial de borde con Santa Teresa, completando el parque y las conexiones con este con las zonas verdes locales propuestas.

Las zonas verdes se dispondrán en continuidad con Santa Teresa, catalogándose y debiéndose conservar tanto la casa como el corrijo de la torre incluidos en el ámbito del área.

Los usos a implantar serán el Residencial, con la tipología unifamiliar como dominante, no debiendo superar la edificabilidad un índice de 0,25 m²/m²

El porcentaje mínimo de superficie destinada a zonas verdes públicas será del 24% s/superficie bruta del área, el de equipamientos responderá a los mínimos marcados en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento por vivienda.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Iniciada urbanización del API "Pago Solete".

ÁREA III – MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con los Sectores Montealegre I y II, con el ARI del mismo nombre y el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 476.207 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en los Sectores Montealegre I y II y con la del ARI del mismo nombre, debiendo recoger la continuidad de los viales estructurantes norte-sur de dicho ARI.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con una edificabilidad menor que la asignada a los sectores colindantes, un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida de los Sectores Montealegre I y II.

ÁREA IV – LA CATALANA

Descripción: Situada al este del núcleo principal, en continuidad con el suelo urbano de "El Pimiento" y separada por la carretera de Cortes del Cementerio Municipal.

Superficie aproximada: 606.599 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver la continuidad con las tramas existentes en su entorno, así como los accesos desde la carretera de Cortes que permitan una optimización del uso de actividades económicas previsto.

En el límite oeste y en continuidad con el Parque de La Canaleja se ubicará una zona verde pública con una superficie mínima de 50.000 m² que garantice la protección del arroyo.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA V – EL JUNCAL.2 (FINCA SANTIAGO)

Descripción: Situada en la zona este del núcleo principal, se delimita al norte por el Sector "Mirabal" del SUS, al oeste por el Cementerio Municipal, al sur por la Carretera de Cortes y al este por la Cañada de Albaladejo.

Superficie aproximada: 529.382 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector "Mirabal", debiendo incluir el nuevo trazado con la mejora de la Carretera "del 5 al 5". Se dispondrá la franja de protección del uso residencial alrededor del Cementerio que se imponga por Ley.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamiento), serán idénticos a los marcados para el Sector "Mirabal".

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Mirabal" e iniciado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 50% del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de núcleo principal.

ÁREA VI – GUADALCACÍN.2

Descripción: Situada en la zona norte del núcleo principal, se delimita por la Variante Norte Autopista-Aeropuerto, el núcleo de Guadalcaçin y el Sector de SUS del mismo nombre.

Superficie aproximada: 179.190 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector "Guadalcaçin" y con la trama urbana de dicho núcleo.

Las zonas verdes protegerán la Variante y plantearán ejes estructurantes interiores.

El uso dominante será el residencial con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector "Guadalcaçin", debiendo ser así mismo idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Guadalcaçin" e iniciado el planeamiento de desarrollo de los Sectores "Pago de Lima" y "Abiertas de Caulina".

ÁREA VII – TORROX

Descripción: - Situada al sur del núcleo principal, ocupa la franja limitada al oeste por al Higuera de Pozo Nuevo que la separa del Campo de Golf Municipal y la salida Sur de la N-IV, al sur con la Cañada del Carrillo, al este con el Polígono Industrial "El Portal" y el suelo no urbanizable, y al norte con la Laguna de Torrox y el Sistema General del mismo nombre.

Superficie aproximada: 2.664.090 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá configurar el límite sur de la ciudad, articulando la zona a nivel viario con sus colindantes, especialmente con el Polígono El Portal, creando de esta forma alternativas viarias este-oeste de las que hoy la ciudad carece.

En la ordenación deberá plantearse un gran espacio libre público se plantea en la zona de separación con el polígono El Portal.

El desarrollo del área deberá prever las conexiones con las zonas colindantes con remodelación del viario preexistente hasta adecuarlo a los nuevos requerimientos.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla levemente evitando la aparición de taludes y pendientes excesivas, debiendo respetar en cualquier caso la topografía en la zona verde principal.

Los usos dominantes serán el residencial y el terciario-comercial-turístico, con unas características y determinaciones particulares análogas a las del Sector "Los Villares II" excepto en lo referente a la dotación de espacios libres públicos que deberá incluir lo grafiado como tal en planos.

El viario estructurante será del tipo III (31 m) en el límite oeste completando lo existente y del tipo IV (22 m) en el límite sur.

La dotación de equipamiento público responderá a lo marcado por el Reglamento de Planeamiento o norma que lo sustituya.

ÁREA IX – LA JEREZANA

Descripción: Situada al norte del núcleo principal, en el acceso al aeropuerto y a ambos márgenes de la carretera que une este sistema general con la A-4.

Superficie aproximada: 540.959 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá resolver convenientemente la sección y los frentes del acceso al aeropuerto, así mismo deberá tener en cuenta la implantación del apeadero ferroviario y tomarlo como uno de los alicientes funcionales de esa ordenación; permitiendo con todo ello una optimización del uso de actividades económicas previsto.

El uso característico será el de Actividades Económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán al menos los mínimos establecidos en la LOJA y el Reglamento de Planeamiento, no debiendo superar su edificabilidad a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

Condiciones para inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

ÁREA X – LA BARCA-GARRAPILOS

Descripción: Situada en la zona noroeste del núcleo de La Barca de la Florida, se delimita al este por el Sector "Garrapilos I", al sur por la carretera de Cortes de acceso al núcleo, al oeste por el sector de uso de actividades económicas de Garrapilos y al norte por el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 40.600 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee estará en continuidad con la trama urbana del Sector "Garrapilos I", debiendo integrar y ejecutar los viales perimetrales grafiados.

El uso dominante será el residencial, con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector "Garrapilos-I", debiendo ser así mismo, idénticos los porcentajes de dotaciones.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Urbanización concluida del Sector "Garrapilos-I".

ÁREA XI – CERRO DEL MORO-RANCHO COLORES

Descripción: Situada en la zona sudoeste del núcleo principal, se delimita al sudeste por la salida sur, hacia el Puerto de Santa María y la Bahía de Cádiz, de la A-4, al oeste por la variante de esta misma vía y al norte por la Cañada de Guadabaja que se separa del suelo urbano no consolidado del Rancho del Raho.

Superficie aproximada: 3.062.234 m²

Determinaciones: La clasificación como urbanizable no sectorizado de este suelo tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que "... en el Plan

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Inclusión del Área como de Oportunidad en el POT Bahía de Cádiz-Jerez, o puesta en marcha con planeamiento de desarrollo aprobado de, al menos, el 50% de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado del Núcleo Principal y urbanización concluida del Sistema General "Torrox" y puesta en funcionamiento del vial de conexión este-oeste con el Polígono Industrial, pudiendo ejecutarse anticipadamente por el área.

Al estar afectada la presente Área por el YACIMIENTO 10 (Hijuela de las Coles – Viña Bea), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

ÁREA VIII – PRADOS DE MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con EL Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de "Montecastillo" y el suelo urbano del mismo nombre, ubicándose en los que han sido denominados como "Huertos Familiares" en el planeamiento anterior, albergando numerosas viviendas, principalmente de segunda residencia.

Superficie aproximada: 828.555 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sistema General y la existente en el suelo urbano contiguo, debiendo fijarse como determinaciones máximas, (edificabilidad, densidad de viviendas, tipologías, etc...) las que en su día tuvieron los sectores 12-13 "Montecastillo", actualizadas con las obligaciones dimanantes de la LOJA.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 70% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente aislada y pareada.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) responderán a los mínimos del Reglamento de Planeamiento.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Puesta en uso del Sistema General "Montecastillo" e iniciativa contrastada, solvente y mayoritaria de los propietarios.

General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 Hª en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”.

Dada la importancia superficial y la capacidad de acogida de la actuación que se prevé, la ordenación que se plantee deberá resolver adecuadamente y de acuerdo a las características de cada documento de desarrollo urbanístico, entre otros, los siguientes aspectos:

- o Integración de la ordenación con la trama urbana de la ciudad existente, especialmente en lo referente a la accesibilidad del área respecto a los sistemas generales viarios de primer orden y a la movilidad tanto interna como de la ciudad respecto al área.
- o Faseado realista de la actuación, que garantice el funcionamiento de cada una de las fases desde la puesta en carga de la primera de las mismas.
- o Estudio específico de la movilidad de la zona respecto a los transportes públicos y los medios de transportes no motorizados, (itinerarios peatonales y ciclistas).
- o Estudio paisajístico de la implantación y adecuación de la misma a las especiales características topográficas del área.
- o Estudio pormenorizado de infraestructuras de abastecimiento, (eléctrico, agua, telefonía, gas natural, telecomunicaciones, etc) y saneamiento que requerirá la actuación, con especial atención a su faseado y costes.
- o Adecuado tratamiento de los espacios libres y zonas verdes públicas adaptándose las mismas a las características topográficas y a los requerimientos de una jardinería realmente adecuada al clima de la zona y los recursos disponibles, debiendo procederse a un estudio de las posibilidades de reutilización de aguas residuales para riego.
- o Estudio de requerimientos de dotaciones y equipamientos, debiéndose contemplar, dado el actual grado de aislamiento de la zona respecto de la ciudad existente, no solo la reserva de suelos sino también cuando fuera preciso la ejecución de esos equipamientos.
- o Adecuación de las tipologías a implantar a los estudios antes mencionados, especialmente a los de implantación respecto a la topografía y al paisaje urbano resultante.

El uso dominante será el residencial, con un máximo de un 88% de la edificabilidad total destinada a este uso y un mínimo del 12% de esa edificabilidad total destinado a terciario y, en su caso si se estimara oportuno, a actividades económicas.

De esa edificabilidad destinada a uso residencial, un mínimo del 60% deberá ir destinada a viviendas de protección oficial, que representarán un mínimo del 62% del número total de viviendas.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Dada la vocación de dotación masiva de vivienda protegida de acuerdo con el convenio firmado, la transformación urbanística de los terrenos se podrá producir en el momento y por los procedimientos que la Administración Autonómica estimen oportunos.

CAPÍTULO TERCERO

TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN DESARROLLOS DE SUELOS URBANIZABLES

Art. 11.2.11. Vías Pecuarías afectadas por desarrollos de suelos urbanizables

Los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarías, deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si estas no estuvieran deslindadas, debiendo dar solución a la continuidad de la vía, mediante trazado alternativo viable, que garantice la integridad superficial sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciando el mismo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector.

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63