

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*RESOLUCIÓN de 30 de octubre de 2009, de la Delegación Provincial de Sevilla, por la que se dispone la publicación de la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 3 de julio de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ronquillo (Sevilla) y se ordena la publicación del contenido de sus Normas Urbanísticas.*

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, esta Delegación Provincial hace pública la Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 3 de julio de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ronquillo (Sevilla).

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 3 de agosto de 2009, y con el número de registro 3.697, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, así como en el correspondiente Registro Municipal del Ayuntamiento de El Ronquillo.

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

- La Resolución de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla de fecha 3 de julio de 2009, por la que se aprueba definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ronquillo (Sevilla) (Anexo I).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de Planeamiento (Anexo II).

#### ANEXO I

«Visto el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ronquillo (Sevilla) así como el expediente instruido por el Ayuntamiento de esa localidad.

Vista la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás legislación urbanística aplicable.

#### H E C H O S

Primero. El proyecto urbanístico de referencia tiene por objeto dotar al municipio de El Ronquillo de un instrumento adecuado para la ordenación urbanística de su territorio adaptándose al nuevo marco jurídico derivado de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Segundo. El expediente ha sido sometido a la tramitación que se especifica en el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Tercero. En el expediente constan los siguientes informes sectoriales:

a) La Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental ha informado el Plan General de El Ronquillo aprobado inicialmente, informando favorablemente la conexión entre la A-66 y la N-630, así como la glorieta propuesta en dicho enlace para acceder al sector industrial SUS-11. Por otra parte, se informa desfavorablemente el enlace completo propuesto en el acceso Ronquillo Sur, debiendo mantenerse el semienlace previsto en el proyecto de la Autovía que solo permite los accesos en dirección Mérida.

El proyecto aprobado provisionalmente ha rectificado el referido enlace Ronquillo Sur no permitiendo ya la incorporación en dirección Sevilla.

El Ayuntamiento ha solicitado el nuevo informe con fecha 26 de mayo de 2008 sin que hasta la fecha se haya evacuado el mismo, manifestando que, dado el tiempo transcurrido, deben proseguir las actuaciones en aplicación del artículo 83.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

b) La Confederación Hidrográfica del Guadalquivir, con fecha 26 de mayo de 2008, ha informado el proyecto manifestando que los terrenos previstos para el desarrollo urbano del municipio no son inundables.

El Organismo de Cuenca manifiesta asimismo las siguientes consideraciones en el marco de sus competencias:

- El abastecimiento de agua esta garantizado para el techo poblacional generado por las previsiones del Plan General.

- El Ayuntamiento deberá proceder a la ampliación de la autorización de vertidos y de la depuradora existente para dar respuesta a la demanda generada por el nuevo parque residencial auspiciado por el Plan.

c) La Delegación Provincial de la Consejería de Cultura informó el proyecto con fecha 7 de junio de 2006 manifestando que el Plan General debe contener un catálogo de inmuebles y edificios protegidos, así como incorporar los resultados de la prospección arqueológica que estaba programada. El Ayuntamiento ha incorporado al documento un catálogo de edificios protegidos con tres niveles de protección, no habiéndose llevado a cabo aún la prospección arqueológica por la Consejería de Cultura.

d) La Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente ha emitido, con fecha 26 de agosto de 2008, la preceptiva Declaración de Impacto Ambiental, mediante la que se informan favorablemente, a los efectos ambientales, el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ronquillo, cuyas determinaciones se consideran ambientalmente viables siempre que se cumplan las condiciones especificadas en la propia Declaración.

e) Sevillana Endesa, empresa responsable del suministro de energía eléctrica, ha informado con fecha 8 de julio de 2008 el proyecto aprobado provisionalmente, manifestando que los promotores, en aplicación del Real Decreto 1955/2000, deberán ejecutar a su costa la infraestructura eléctrica necesaria para garantizar el suministro.

f) Los servicios técnicos municipales responsables de la prestación de los servicios hidráulicos, han informado favorablemente el Plan General con fecha 23 de octubre de 2008, manifestando la suficiencia de las infraestructuras existentes para dar respuesta a los crecimientos auspiciados por el mismo.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente proyecto urbanístico ha sido tramitado en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/02, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que tanto la tramitación para su aprobación, como sus determinaciones deben ajustarse a lo que la referida Ley establezca.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla es el órgano competente para adoptar la resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Tercero. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de El Ronquillo para la resolución definitiva de este proyecto, se ha ajustado a lo establecido por el art. 32 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y a la vista de que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla adopte decisión sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el art. 31.2.B.a) de la Ley 7/2002.

Cuarto. Desde el punto de vista urbanístico, el proyecto se ajusta en cuanto a documentación y determinaciones a las normas legales y de planeamiento de rango superior que le son de aplicación, por lo que procede su aprobación, debiéndose incorporar a sus determinaciones las condiciones especificadas en los informes sectoriales que constan el expediente.

De conformidad con la propuesta formulada por el titular de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en virtud de lo establecido por el art. 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, por la mayoría especificada por el art. 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común,

## HA RESUELTO

1.º Aprobar definitivamente el proyecto de Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de El Ronquillo (Sevilla), aprobado provisionalmente por el Pleno municipal con fecha 13 de mayo de 2009, de conformidad con lo especificado por el art. 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y en los términos especificados en el Fundamento de Derecho Cuarto de esta Resolución.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos.

3.º Publicar la presente resolución, junto con el contenido de las normas urbanísticas de este planeamiento, en el BOJA, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Notifíquese la presente Resolución a los interesados con las advertencias legales que procedan.»

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o, en su caso, ante

la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

## ANEXO II

## TÍTULO 0

## PRELIMINAR

## CAPÍTULO 1

## Disposiciones generales

## Art. 0.1.1. Naturaleza jurídica.

El presente documento constituye el Plan General de Ordenación Urbanística de El Ronquillo. Este documento se desarrolla cumpliendo la legislación autonómica, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y en la Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Será de aplicación con carácter sectorial la legislación estatal respecto al dominio público, aguas, comunicaciones y transportes entre las principales, así como la legislación y la ordenación sectorial autonómica respecto a los espacios naturales, patrimonio arquitectónico, carreteras, vías pecuarias, protección ambiental, protección del medio físico, etc.

## Art. 0.1.2. Ámbito de aplicación.

El presente Plan General será de aplicación en la totalidad del término municipal de El Ronquillo.

## Art. 0.1.3. Vigencia del Plan General.

El Plan General tiene vigencia indefinida sin perjuicio de las alteraciones de su contenido legalmente tramitadas y aprobadas, mediante su modificación o revisión.

## Art. 0.1.4. Revisión y modificación del Plan General.

Con independencia de su vigencia indefinida, se podrá revisar o modificar el Plan General cuando se den algunas de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando transcurran ocho años contados a partir de su aprobación definitiva.
- b) Cuando se produzcan cambios sustanciales en la clasificación y/o calificación del suelo, o en la regulación de los usos globales o su intensidad.
- c) Si se alterasen sustancialmente las previsiones establecidas en el Plan General en cuanto a programa de suelo con destino a viviendas o a industrias. O por el agotamiento de la capacidad de suelo residencial en un 75% o suelo industrial en un 60% de las previsiones.
- d) Cuando las reservas de suelo destinadas a equipamientos comunitarios y espacios libres establecidos en el Plan General llegaran a resultar insuficientes, bien como consecuencia de la evolución demográfica del municipio o por la aprobación de disposiciones de rango suficiente que así lo determinen.
- e) Necesidad de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio.
- f) Cuando se produzcan otras circunstancias que afecten a las determinaciones básicas de este Plan General y así lo resuelva motivadamente el Ayuntamiento de El Ronquillo.
- g) Cuando se delimitase algún yacimiento arqueológico y la normativa urbanística aplicable al mismo fuera incompatible con su protección.
- h) Si se aprobase un plan urbanístico de rango superior.

#### Art. 0.1.5. Modificaciones del Plan General.

1. La modificación del Plan General es cualquier alteración de sus determinaciones que no constituya un supuesto de revisión del mismo.

2. No tendrán la consideración de modificación del planeamiento general:

a) Aquellas alteraciones, en mejora del presente plan, que los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior y Estudios de Detalle lleven a efecto al establecer las determinaciones que les son propias, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente plan, de modo gráfico o escrito.

b) La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

c) El desarrollo y modificación de las determinaciones de las presentes normas, que no sean básicas, en lo que éstas afectan a las condiciones de edificación y urbanización mediante la aprobación de ordenanzas municipales. A tales efectos, son determinaciones no básicas las relativas a parámetros de forma y estéticos que no afectan a alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos.

d) La determinación, modulación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleven a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

e) La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

f) Las propuestas de cambios en el Plan General, que no supongan alteración de la Estructura General y Orgánica del territorio, se considerarán modificaciones de las mismas, aún cuando la alteración suponga cambios no sustanciales en la clasificación o calificación del suelo, tanto de los usos como de intensidades.

#### Art. 0.1.6. Situaciones disconformes con el Plan General.

Las edificaciones, instalaciones o usos actuales que no resulten conformes con las determinaciones del Plan General quedarán en la situación legal de fuera de ordenación, regulada en el artículo 34.b) de la LOUA. Para estos casos, el régimen urbanístico aplicable será el establecido en el apartado 3 de la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

#### Art. 0.1.7. Relación con el planeamiento municipal vigente.

El Plan General sustituye al planeamiento vigente con anterioridad, ya sea incorporando o modificando sus determinaciones.

Art. 0.1.8. Relaciones e incidencias con el planeamiento de rango superior.

El municipio de El Ronquillo está afectado por el Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla. El Catálogo incluye el espacio protegido RA-1 Rivera de Huelva y Rivera de Cala. Las determinaciones de estos documentos vinculan al planeamiento municipal en los términos establecidos en los mismos, por lo que se han tenido en cuenta en la redacción del Plan General.

Art. 0.1.9. Documentación del Plan General e interpretación de sus contenidos.

El Plan General está formado por los siguientes documentos:

1. Información Urbanística.
2. Memoria de Ordenación.
3. Memoria Justificativa de la Ordenación.

4. Normas Urbanísticas.

5. Catálogo.

6. Planos de Información y de Ordenación.

La Información Urbanística es un documento que recoge las características generales del municipio y casco urbano, y sirve de base a las determinaciones del Plan General. No tiene carácter normativo, pero el análisis de la información resulta indispensable para entender el contenido del Plan General.

La Memoria de Ordenación fija los objetivos y criterios del Plan General, que se sustentan en el análisis de la información, diagnóstico de la realidad existente y propuesta de intervención. Tampoco tiene carácter normativo, pero resulta complementario de aspectos no contemplados en las normas urbanísticas por la imagen global que ofrece del Plan.

La Memoria Justificativa es el documento que, en base a la ordenación propuesta razona las directrices de la solución adoptada. Contribuye, junto con los demás documentos a entender el Plan en su conjunto y a la interpretación de las Normas Urbanísticas en los aspectos no contemplados.

Las Normas Urbanísticas y los Planos de Ordenación son los documentos que constituyen la base normativa del Plan General. Entre ambos establecen la ordenación urbanística del municipio, ya sea complementándose en sus determinaciones, o bien abordando aspectos específicos de la misma según se requiera expresión gráfica o escrita de estas determinaciones.

En el caso de contradicciones o indefiniciones, en cuanto a dimensiones lineales las normas urbanísticas prevalecerá sobre los Planos de Ordenación en la especificación; y en cuanto a especificación de superficies de suelo tienen preferencia los planos de ordenación las Normas Urbanísticas. De entre los distintos Planos de Ordenación prevalecerán los de mayor grado de detalle sobre los de menor, incluidos los del planeamiento de desarrollo (Planes Especiales, Estudios de Detalle y Planes Parciales).

#### Art. 0.1.10. Actos sometidos a licencia municipal.

Estarán sujetos a licencia municipal, concedida según la reglamentación establecida en este Plan General y sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación sectorial específica aplicable, todos aquellos actos definidos en el art. 1 del Reglamento de Disciplina Urbanística, es decir, los siguientes:

- Las parcelaciones urbanísticas.
- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación o reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- Las obras que modifiquen la disposición interior de los edificios, cualquiera que sea su uso.
- Los usos y obras que hayan de realizarse con carácter provisional. Las obras de instalación de servicios públicos.
- Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un Proyecto de Urbanización o Edificación aprobado y autorizado.
- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.
- El uso del vuelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.
- Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.

- La corta de árboles integrados en masa arbórea que esté enclavada en terrenos para los que exista un Plan de Ordenación aprobado, y muy especialmente las talas transformadoras del uso forestal, en el suelo no urbanizable perteneciente o no a algún régimen de protección especial, y en particular en el ámbito del Complejo de interés ambiental catalogado RA.1 Rivera de Huelva y Rivera de Cala, definido en el título 7 de estas normas urbanísticas.

- La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.

- La instalación de vertederos y depósitos de residuos o deshechos. Vertido de aguas residuales a cauces naturales y obras o instalaciones en cauces naturales que afecten a la libre circulación de la fauna piscícola.

- La captación de agua subterránea o superficial.

## TÍTULO 1

### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

#### CAPÍTULO 1

##### Determinaciones estructurales

###### Art. 1.1.1. Ordenación estructural del término municipal.

El presente Plan General propone un modelo territorial para el desarrollo urbano basado en una ordenación estructural con objeto de organizar de modo coherente las distintas actividades humanas en el territorio y la intensidad de las mismas. Considera la proximidad de agrupaciones afines, la localización más favorable de las actividades industriales y la adecuada conservación del medioambiente natural y urbano.

La ordenación estructural del municipio queda integrada por las determinaciones que se expresan en el presente capítulo.

###### Art. 1.1.2. Clasificación y Categorización del suelo.

El Plan General de El Ronquillo, atendiendo a la legislación urbanística aplicable, a su desarrollo reglamentario, a los instrumentos de ordenación de rango superior y a los criterios y objetivos que establece, clasifica la totalidad del término municipal, salvo los terrenos destinados a la ejecución de sistemas generales de interés supramunicipal, en alguna de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, de acuerdo a las definiciones legalmente previstas en los artículos 45, 46 y 47 de la LOUA.

###### A) Suelo urbano.

Constituyen el suelo urbano los terrenos comprendidos dentro de la línea de delimitación del perímetro urbano, que se establece en los planos de ordenación que contienen la clasificación del suelo.

- El suelo urbano dispone, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión, o, atendiendo al artículo 45.1.b de la LOUA por estar ya consolidado por la edificación al menos en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación establecida, y en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos (art. 8.a) Ley 6/1998).

- Los terrenos clasificados en este Plan General como Urbanizables, adquirirán la categoría de suelo urbano cuando una vez aprobados los correspondientes Planeamientos de Desarrollo, efectuadas las cesiones y realizados los Proyectos de Urbanización y ejecutada la misma, lleguen a disponer de los elementos que caracterizan el suelo urbano, (art. 8.b) Ley 6/1998).

Dentro del suelo urbano, según los criterios contenidos en el artículo 45.2 (LOUA), el Plan General distingue dos categorías primarias:

a) Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos en que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B) LOUA.

El suelo urbano no consolidado corresponde a vacíos interiores.

b) Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

###### B) Suelo no urbanizable.

- Constituyen el suelo no urbanizable los terrenos excluidos del desarrollo urbanístico, por disposición de la legislación sectorial u ordenación territorial, en base a los valores intrínsecos del suelo, por protección de riesgos naturales o por estar sometidos a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público (art. 9.1.a Ley 6/1998).

- Así mismo, se considerarán como suelos no urbanizables, los que el planeamiento municipal preserva por sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales, culturales, de riesgos, o por su riqueza agraria, forestal o de sus recursos naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el desarrollo urbano (art. 9.2.º Ley 6/1998, y Ley 10/2003).

1. Además de lo establecido en artículo 46.1 de la LOUA respecto al suelo no urbanizable, el presente Plan General define las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, artículo 46 apartados a) y b) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:

a.1. Dominio público hidráulico. a.2 Vías pecuarias.

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, al estar incluido dentro de los supuestos del artículo 46 apartados 1.c) y 1.f) de LOUA, como garantía del mantenimiento de sus características, debido al alto valor natural, ambiental y paisajístico del territorio.

b.1. Espacio catalogado RA.1, mediante un Plan Especial de Protección del Medio Físico; entornos de la Rivera de Huelva y Embalse de Cala.

c) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, art. 46 apartados h) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:

c.1. Parque de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza.

###### C) Suelo urbanizable.

1. Constituyen el suelo urbanizable los terrenos que define así el Plan General para las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal, de acuerdo con los criterios fijados por el plan dentro de las exigencias de su crecimiento proporcionado y sostenible. Se distinguen tres tipos de suelo urbanizable:

a) Suelo urbanizable sectorizado: Es aquel que queda comprendido en los sectores delimitados por el presente plan, integrando los terrenos más idóneos para absorber los crecimientos previsibles.

b) Suelo urbanizable ordenado: Cuando se incorpora en el presente Plan la ordenación pormenorizada detallada y completa que legitime la actividad de ejecución o cuando se trate de sectores que cuentan con plan parcial vigente y que este Plan General mantiene, por lo que su ordenación pormenorizada queda remitida, con o sin modificaciones, a las determinaciones de dicho instrumento preexistente. En estos sectores se puede detallar la ordenación pormenorizada mediante Estudios de Detalle.

c) Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo no es preciso, a priori para el logro de los objetivos y fines del plan en los 8 años previstos para su ejecución, sin perjuicio de su posterior sectorización. Está conformado por aquellos terrenos susceptibles de acoger desarrollos para usos residenciales, dotacionales y terciarios.

El Plan General delimita los distintos tipos de suelo urbanizable que aparecen en los planos correspondientes.

2. El suelo urbanizable sectorizado puede incluirse en alguna de las categorías secundarias definidas a continuación:

3. Atendiendo a las técnicas de definición del derecho al aprovechamiento, los suelos urbanizables sectorizados y urbanos no consolidados se han comprendido en áreas de reparto, en las que el derecho de los propietarios queda definido con referencia al aprovechamiento medio.

#### Art. 1.1.3. Calificación del suelo.

La calificación de suelo es la asignación a los terrenos de los correspondientes usos globales o pormenorizados, usos incompatibles, intensidades de uso, y la definición de las tipologías edificatorias previstas por el presente plan.

#### Art. 1.1.4. Sistemas generales de dotaciones públicas.

1. Constituyen los sistemas generales, aquellos delimitados por el Plan General, correspondientes a los terrenos, infraestructuras, instalaciones y edificaciones preexistentes o dotaciones que por su carácter supramunicipal, están destinadas al servicio de la comunidad, o bien que por su función, destino específico, sus dimensiones o por su posición estratégica, integran la estructura urbana actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

El resto de las dotaciones especificadas en la documentación gráfica, y aquellas otras que resulten de los planes especiales y parciales, se considerarán pertenecientes al sistema local.

Las dotaciones públicas, según su rango, se clasifican en generales y locales. Y en función de su naturaleza se clasifican en espacios libres, equipamientos sociales, servicios urbanos e infraestructuras.

A tales efectos, según el artículo 10 de la LOUA, se definen los siguientes sistemas:

a) Sistema general de áreas libres, parques y jardines públicos.

b) Sistema general viario y comunicaciones.

c) Sistema general de equipamiento.

d) Sistema general de infraestructuras y servicios.

2. Los sistemas generales que el Plan delimita, figuran clasificados como suelo urbano, urbanizable o no urbanizable, salvo por aquellos que gozan de un carácter o interés supramunicipal o singular, los cuales no son objeto de clasificación, si bien, a los efectos de su valoración, obtención y financiación de su ejecución, los mismos son adscritos al suelo urbanizable.

A continuación se relacionan las dotaciones que se han definido dentro del sistema general de dotaciones públicas:

a) Sistema general de Áreas Libres (SGAL). Se consideran formando parte del sistema general de áreas libres los siguientes ámbitos:

- SGAL.1 Cerro del Alto.

- SGAL.2 Espacio libre de protección Arroyo de la Lana.

- SGAL.3 Espacio libre Camino de la Fuente.

- SGAL.4 Parque de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza.

- SGAL.5 Recinto ferial.

- SGAL.6 Plaza de la Constitución.

- SGAL.7 Plaza de España.

- SGAL.8 Espacio libre cerro Cantagallo b) Sistema general viario y de comunicaciones (SGV).

- Formado por los viarios: SGV.1, SGV.2, SGV.3, SGV.4, SGV.5, SGV.6, SGV.7, SGV.8 y SGV.9.

- y las rotondas SGV.R1, SGV.R2 y SGV.R3. c) Sistema general de equipamientos (SGE).

- SGE.1. Ampliación del Colegio público Virgen de Gracia.

- SGE.2 Polideportivo municipal.

- SGE.3. Parcela destinada a Plaza de Toros.

- SGE.4. Parcela destinada a equipamiento sanitario.

- SGE.5. Centro de Asuntos Sociales.

- SGE.8. Colegio público Virgen de Gracia.

- SGE.9. Ermita Virgen de Gracia.

- SGE.10. Salón Multifuncional.

- SGE.11. Residencia de la tercera edad Divino Salvador.

- SGE.12. Cementerio Municipal.

- SGE.13. Ayuntamiento de El Ronquillo.

- SGE.14. Iglesia del Divino Salvador.

- SGE.15. Consultorio Médico C. / Romero Martel.

d) Sistema general de infraestructuras:

- Instalaciones de abastecimiento de agua en calle Cerrito (SGI.1).

- Estación de bombeo de aguas residuales (SGI.2).

#### Art. 1.1.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

| Área de Reparto | Sector   | Superficie Sector (m <sup>2</sup> ) | S.G. externos (m <sup>2</sup> ) | Superficie Total (m <sup>2</sup> ) | A.m.      |
|-----------------|----------|-------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------|
| AR 1            | SUNC-r1  | 19.821                              |                                 | 19.821                             | 0,3759    |
| AR 2            | SUNC-r2  | 19.003                              |                                 | 19.003                             | 0,3788    |
| AR 3            | SUNC-te1 | 16.050                              |                                 | 16.050                             | 0,4000    |
| AR 4            | SUNC-te2 | 18.584                              |                                 | 18.584                             | 0,4000    |
| AR 5            | SUNC-tu1 | 106.503                             |                                 | 106.503                            | 0,1999(*) |
| AR 6            | SUS-01 r | 92.593                              | 9.107                           | 101.700                            | 0,3423    |
| AR 7            | SUS-02 r | 38.655                              | 9.250                           | 47.905                             | 0,3142    |
| AR 8            | SUS-03te | 26.054                              | 16.030                          | 102.084                            | 0,3372    |
|                 | SUS-04te | 55.410                              |                                 |                                    |           |
| AR 9            | SUO-e2   | 29.743                              |                                 | 29.743                             | 0,2247    |
| AR 10           | SUS-i1   | 139.681                             | 7.459                           | 147.140                            | 0,569 (*) |

(\*) AR-5 El sector SUNC-tu1 es de uso turístico, y procede del planeamiento aprobado anteriormente.

(\*) AR-10: El sector SUS-i1 es de uso industrial. El aprovechamiento medio del sector es 0'569 u.a. Se establece un coeficiente de ponderación de Cp= 0,65 en relación con el uso residencial (0,65 x 0,569 = 0,3698).

Las áreas de reparto constituyen los ámbitos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio, en desarrollo de operaciones de equidistribución de beneficios y cargas. Se constituyen con objeto de diferenciar el aprovechamiento urbanístico a que tienen derecho los distintos propietarios de suelo del que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de El Ronquillo.

Todas las áreas de reparto de similares características se ajustan a las exigencias establecidas por el artículo 60.c) de la LOUA que limita al 10% las diferencias entre sus aprovechamientos respectivos.

Art. 1.1.6. Régimenes de especial protección del suelo no urbanizable.

1. El Plan establece el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección. En el plano 0.01 se identifican los elementos y espacios sometidos a regimenes de especial protección en el suelo no urbanizable.

2. A los efectos de impedir la formación de nuevos asentamientos de población en suelo no urbanizable e impedir la ampliación de los existentes, se definen para las distintas categorías y subcategorías, las siguientes determinaciones:

a) Superficies mínimas de las fincas.

b) Determinación de las superficies mínimas de las unidades aptas para la edificación a los efectos de la implantación en las mismas de instalaciones, edificaciones y usos ajenos a las actividades propias del suelo no urbanizable.

c) Indivisibilidad de las parcelas según lo dispuesto en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA.

3. Se consideran con carácter estructural la delimitación de las distintas categorías de suelo no urbanizable sometidas a régimen de especial protección, así como las medidas previstas a los efectos de impedir la formación y ampliación de nuevos asentamientos.

Art. 1.1.7. Red de tráfico y peatonal.

El plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano de viales básicos estructurantes y de articulación identificados en el plano de ordenación O.03.

Art. 1.1.8. Viviendas de protección pública.

El Plan prevé un conjunto de viviendas en régimen de protección pública, así como la distribución que se hace de ellas entre los distintos sectores y áreas de reformas. La situación concreta dentro de cada sector será determinada por el planeamiento de desarrollo.

## TÍTULO 2

### SUELO URBANO

#### CAPÍTULO 1

##### Régimen Urbanístico del Suelo Urbano

Art. 2.1.1. Régimen urbanístico del suelo urbano consolidado.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado sólo podrán ser edificados cuando tengan la consideración de solar, y cuenten con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, y tengan señalados las alineaciones y rasantes de la futura edificación.

Podrán concederse simultáneamente licencias de urbanización y edificación siempre que por el Ayuntamiento se exijan las garantías precisas (arts. 40 y 41, Reglamento de Gestión).

Art. 2.1.2. Determinaciones de carácter general.

El Plan General, con objeto de definir la ordenación y desarrollo de los sectores de suelo urbano, dispone las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

b) Distinción y delimitación, en orden a su estatuto jurídico de los perímetros del suelo urbano consolidado y de áreas de reforma integrales no consolidadas por la urbanización.

c) Delimitación de áreas de reparto para el suelo urbano no consolidado por la urbanización, determinación de sus respectivos aprovechamientos y de los coeficientes de ponderación utilizados a los efectos de homogeneizar los distintos usos y tipologías.

d) Asignación de usos, tipologías pormenorizadas y aprovechamientos objetivos correspondientes al suelo urbano ordenado pormenorizadamente, así como de criterios y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma no ordenadas.

e) Determinación de las áreas de reforma no ordenadas cuya ordenación pormenorizada queda remitida a la aprobación de Planes Especiales de Reforma Interior o Estudios de Detalle.

f) Previsión de reservas y delimitación de terrenos dotacionales locales, destinadas a los distintos usos pormenorizados de espacios libres y equipamientos comunitarios, de modo acorde a las necesidades socioeconómicas de la población y distinguiendo su carácter público y privado.

g) Trazado, características y jerarquización de la red viaria con indicación de alineaciones y rasantes para los terrenos no sujetos a plan especial, así como reservas de aparcamientos públicos y privados.

h) Delimitación de áreas comprensivas de terrenos dotacionales públicos sujetos a actuaciones de mejora urbana.

i) Ordenanzas de edificación y uso del suelo, respecto de las distintas zonas, con especificación de usos pormenorizados, condiciones higiénicas y estéticas.

j) Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica.

k) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

Art. 2.1.3. Unidades de intervención urbana. Las actuaciones de reforma.

1. Las mismas delimitan el suelo urbano consolidado.

Las Áreas de Reforma abarcan terrenos que a su vez quedan comprendidos en áreas de reparto. Comprenden igualmente terrenos dotacionales públicos, que precisan de mejoras en su urbanización, como es el caso del sector ARI-3te1 de modo que ésta se acomode al régimen de usos del suelo y condiciones de urbanización dispuestos por el presente Plan.

2. Para la financiación de tales obras podrán imponerse contribuciones especiales o cuotas de urbanización en los términos previstos por la legislación vigente.

Art. 2.1.4. Distribución de cargas y beneficios de los suelos urbanos no consolidados.

Para garantizar, en los suelos urbanos no consolidados, una distribución equitativa de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento, se adoptan los siguientes criterios:

a) Asignar a los suelos urbanos no consolidados a desarrollar el mismo aprovechamiento, fijado en 35 viviendas por hectárea, tanto si se trata de la ejecución de un ámbito de desarrollo determinado por el Plan General para el suelo urbano no consolidado, como si resulta de la transformación de determinados espacios urbanos, por agregación o segregación de parcelas.

b) Asignar el mismo estándar de cesiones para equipamientos a todos los ámbitos de desarrollo, con independencia de su superficie, y en función del número máximo de viviendas o edificabilidad del ámbito, para los suelos que se encuentran en trámite o en ejecución, en aplicación de la salvedad que posibilita el art. 17.2 (LOUA).

c) Reconocer como suelo sustentante de aprovechamiento edificatorio privado el noventa por ciento (90 %) del resultante para cada ámbito de desarrollo, siendo el diez por ciento (10%) restante, cesión obligatoria, gratuita y urbanizado, libre de cargas y gravámenes, para el Ayuntamiento, y su inclusión en el Patrimonio Municipal de Suelo.

d) Los ámbitos de desarrollo dentro de los que se produce el reparto de cargas y beneficios, vienen indicados en los planos de ordenación para los Suelos Urbanos No Consolidados. Se desarrollarán mediante Estudio de Detalle o Plan Especial de Reforma Interior.

Para otros suelos urbanos que se pretendan transformar mediante agregación, segregación, cambio de uso, vacíos, etc., será requisito previo la aceptación municipal del ámbito de desarrollo de la actuación urbanística propuesta, sobre el que se aplicarán los mismos criterios de cesiones y obligaciones que los establecidos para el suelo urbano no consolidado.

Art. 2.1.5. Cesiones en suelo urbano no consolidado (SUNC).

Para la consolidación del aprovechamiento urbanístico es requisito necesario la aprobación definitiva del planeamiento más específico que deba completar la ordenación y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

Los propietarios de suelo urbano no consolidado cederán al Ayuntamiento de El Ronquillo, obligatoria, gratuitamente y libres de cargas, los terrenos destinados a viales, zonas verdes y servicios, así como las reservas para centros escolares, educativos u otros equipamientos locales fijados para el ámbito de desarrollo correspondiente.

- SUNC Tipo A.

Este tipo de suelo está formado por los sectores: SUNC-r1 y SUNC-r2. Los sectores correspondientes al Tipo A se de-

sarrollan mediante un plan especial de reforma interior (PERI). El SUNC-r2 podrá desarrollarse mediante estudio de detalle.

La cuantía de las cesiones para los suelos urbanos no consolidados «Tipo A» será la siguiente:

a) Zona verde: 10% de la superficie total del área ordenada. b) Equipamientos: 25 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda.

c) Cesión del Aprovechamiento correspondiente al 10% de la edificabilidad total del ámbito.

d) La unidad mínima edificable serán las manzanas completas definidas en los planos de ordenación. La parcela mínima edificable se establece en 125 m<sup>2</sup> para reparcelaciones futuras.

e) Se establece una fachada mínima de 7 m.

- SUNC Tipo B (ZT).

El ámbito corresponde a los sectores SUNC-te1 y SUNC-te2 de uso global terciario.

Los sectores correspondiente al Tipo B se desarrollan mediante un plan de reforma interior (PERI), que completará las determinaciones particulares de la zona. La cuantía de las cesiones para suelo urbano no consolidado «Tipo B» será la siguiente:

Uso global; terciario:

a) Zona verde: 10% de la superficie total del área ordenada.

b) Equipamientos: 12 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

c) Cesión del Aprovechamiento correspondiente al 10% de la edificabilidad total del ámbito.

Art. 2.1.6. Deberes legales de conservación y uso.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

3. El Ayuntamiento, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley 6/1998, deberá vigilar y hacer cumplir a los propietarios sus deberes de conservación y mantenimiento.

## CAPÍTULO 2

### Normas Generales de Edificación del Suelo Urbano (uso global residencial)

Art. 2.2.1 Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo regularán las actuaciones edificatorias, de uso global residencial, en el suelo urbano de Extensión; APE (área de primera extensión), ASE (área de segunda extensión), AAU (área de actuación unitaria) y se aplicarán con carácter general a las zonas de Centro Histórico (CH) y suelo urbano no consolidado, con las particularidades que para estos suelos se indican en los capítulos siguientes.

Art. 2.2.2. Calificación del suelo urbano.

Atendiendo a sus características urbanísticas, el suelo urbano se divide, a efecto de normativa, en las siguientes zonas, según se establece en los planos de ordenación:

- Área de Centro Histórico, en el núcleo histórico de El Ronquillo.

- Área de Extensión, que comprende el resto del suelo urbano consolidado.

(SUC) de El Ronquillo. Se distinguen los tipos:

a) APE: área de primera extensión.

b) ASE: área de segunda extensión.

c) AAU: área de actuación unitaria.

d) AI: área industrial.

e) API: áreas de planeamiento incorporado.

- Áreas de suelo urbano no consolidado (SUNC). Estos suelos se desarrollarán mediante Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior.

### Sección 1. Viario y Alineaciones

Art. 2.2.3. Viario.

1. Se definen con uso de red viaria los espacios destinados a la comunicación y transporte para facilitar el movimiento de personas, bicicletas, automóviles y mercancías, así como los elementos complementarios inherentes a ella.

2. Se distinguen los siguientes usos de la red viaria:

- Red viaria de ámbito supramunicipal: Son las vías de tránsito rodado que garantizan las comunicaciones de carácter supramunicipal.

- Red viaria de ámbito urbano: Son las vías de tránsito rodado cuya función principal es garantizar las comunicaciones internas dentro del núcleo urbano.

- Red de caminos rurales: Formada por los caminos y vías de servicio de carácter complementario a las actividades en el suelo no urbanizable.

- Red de vías pecuarias: Formada por las vías así definidas en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.

3. Es condición para que una parcela sea edificable que de al viario público. En este sentido, la red viaria está formada por los espacios públicos existentes y por los que se definen en el presente Plan General. Sólo se autorizará la apertura de un nuevo viario, si está contemplado dentro de los Planes Especiales previstos en este Plan General o a través de otros planes que pueda formular el Ayuntamiento.

Art. 2.2.4. Alineaciones y retranqueos.

1. Las alineaciones exteriores de la edificación serán, en general, las que existen en la actualidad, manteniéndose las alineaciones consolidadas, salvo las modificaciones propuestas que se indican en la documentación gráfica correspondiente. No obstante, mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones cuando vayan encaminadas a la regularización del viario.

2. Con respecto a las alineaciones existentes no se permiten retranqueos de la edificación, totales o parciales.

3. En el caso de edificación conjunta, de nueva planta podrán autorizarse retranqueos, siempre y cuando éste afecte, al menos a un frente completo de manzana, en cuyo caso, el espacio retranqueado será uniforme para todas las parcelas y con idéntico tratamiento del vallado o cerramiento y usos de la superficie libre.

4. Entre la alineación oficial y la línea de retranqueo no se autorizarán obras, garajes, trasteros, casetas o porches, incluso techados total o parcialmente, ni siquiera de carácter provisional o desmontable.

5. Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

6. Sobre la alineación que define el plano general de la fachada, sólo se permite el resalto de 5 cm. hacia el vial para la ejecución de recercados, zócalos, impostas o adornos.

### Sección 2. Condiciones de las parcelas.

Art. 2.2.5. Parcela urbanística.

1. Definición: Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

2. La parcela urbanística es el ámbito de implantación de los edificios e instalaciones, y es por tanto el ámbito en el que

se definen y son de aplicación las condiciones de edificación y uso definidas en las presentes Normas Urbanísticas.

Salvo que sea necesaria la pormenorización de la ordenación urbanística mediante el planeamiento de desarrollo que corresponda. En general, las parcelas urbanísticas coinciden con las catastrales.

#### Art. 2.2.6. Condiciones de la parcela.

Con carácter general la parcela mínima edificable se establece en 100 m<sup>2</sup> para el desarrollo de los nuevos suelos urbanos o reparcelaciones futuras.

Las parcelas existentes actualmente (parcelas catastrales) de menor superficie, mantendrán su condición de edificables.

En general, salvo que por su dimensión o forma no sea posible, la ocupación máxima de la superficie de la parcela para edificación residencial será del 80%, quedando el 20% restante destinado a patio, terraza o jardín.

No se considerará superficie cubierta, a los efectos de este artículo, las proyecciones de las cornisas que, con un vuelo máximo de 30 centímetros, pudieran proyectarse.

Si el uso es distinto del residencial, la ocupación de la parcela, en planta baja, podrá alcanzar el 100% de su superficie, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones higiénicas y de salubridad.

#### Art. 2.2.7. Concepto de solar.

Tendrán la condición de solar aquellos terrenos clasificados como urbanos por el presente plan, o que alcancen tal condición en desarrollo del planeamiento, que resulten edificables por reunir simultáneamente las siguientes condiciones:

a) Que en todos los frentes de la parcela que lindan con vía pública figuren pavimentados en los términos que prevé el planeamiento y, en defecto de tales previsiones, que se encuentre pavimentada completamente la calzada y el acerado de la misma.

b) Que dispongan de abastecimiento de agua potable y suministro de energía eléctrica en las condiciones dispuestas por el planeamiento ejecutivo.

c) Que disponga de servicio de evacuación de aguas residuales a la red pública.

d) Que tanto los servicios urbanísticos como las condiciones de urbanización tengan las características adecuadas para servir a la edificación que sobre la parcela permita construir el Planeamiento ejecutivo.

e) Que se encuentren señaladas las alineaciones y rasantas por el planeamiento.

#### Art. 2.2.8. Condiciones de edificación de las parcelas.

Las parcelas existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, se consideran a todos los efectos unidades catastrales edificables, aunque no cumplan las condiciones de parcelas mínimas establecidas en estas Normas. Por tanto, ninguna parcela se considerará inedificable por razón de sus dimensiones o forma.

En el caso de que la parcela urbanística contenga más de una parcela catastral, las condiciones de edificación se establecen en función del alcance de la intervención, en función de si afecta a una parte o a la totalidad del ámbito de la parcela.

a) En el caso de intervención parcial, las condiciones de edificación son las existentes. Por tanto no son autorizables las obras de ampliación. Las obras de reedificación, como consecuencia de demoliciones parciales reproducirán las condiciones de la edificación preexistente en cuanto a ocupación, altura, composición de fachadas, materiales, etc.

b) En caso de intervención completa, entendida en términos materiales o conceptuales, es decir, que no suponga necesariamente la demolición y reedificación completas del inmueble, sino la actuación en el ámbito completo de la parcela urbanística, puede realizarse mediante un proyecto edificatorio o una figura de planeamiento - Estudio de Detalle o Plan

Especial, según alcance el contenido de la intervención - que afecten a la totalidad del ámbito de la parcela urbanística. En este caso las condiciones de edificación serán las del área correspondiente.

Si la parcela catastral contiene más de una parcela urbanística, las condiciones de edificación deberán cumplirse en el ámbito de cada parcela urbanística, con independencia de que la intervención edificatoria afecte a la totalidad o a parte de la parcela catastral.

#### Art. 2.2.9. Agregación y Segregación de parcelas.

1. El Ayuntamiento de El Ronquillo podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

##### a) Agregaciones.

- Que el número de parcelas agregadas sea, como máximo, dos.

- Que la superficie resultante no supere el doble de la mayor parcela que intervenga en la agregación, ni en conjunto superen los 400 m<sup>2</sup>.

##### b) Segregaciones.

- Las parcelas resultantes obtenidas mediante segregación tendrán las siguientes dimensiones

Fachada mínima, 7,00 metros. Fondo mínimo, 12,00 metros. Superficie mínima, 100 m<sup>2</sup>.

2. En segregaciones de parcelas superiores a 400 m<sup>2</sup>, se aplicará el régimen de cesiones de suelo y obligaciones similar al del suelo urbano no consolidado. En este caso las cesiones, incluido el 10% del aprovechamiento edificatorio, podrán unificarse en una sola parcela y un solo concepto.

3. En el caso de que la suma de cesiones no compute la parcela mínima edificable (100 m<sup>2</sup>), podrá hacerse una cesión en metálico al justiprecio de los valores del mercado.

4. La concesión de licencia no supone la de derribo de las edificaciones existentes.

### Sección 3. Edificación

#### Art. 2.2.10. Usos no autorizables.

Quedan expresamente prohibidas todas las actividades industriales no compatibles con el uso residencial, y que sean informadas o calificadas negativamente en aplicación de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental, de 31 de mayo.

Con independencia de la legislación medioambiental aplicable, para la concesión por parte del Ayuntamiento de una licencia de nuevo uso para actividades industriales, será preciso otorgar un periodo de 15 días de información y audiencia a los vecinos colindantes, o terceros afectados, una vez conocida la resolución de la administración ambiental.

#### Art. 2.2.11. Tipologías edificatorias.

En el suelo urbano el tipo de ordenación autorizada es el de edificación cerrada, entre medianeras, con patios interiores, siguiendo las alineaciones existentes.

#### Art. 2.2.12. Rehabilitación de la edificación existente.

Se autorizará la consolidación, modernización y restauración de las edificaciones existentes, previa concesión de la correspondiente licencia municipal, siempre que su uso no sea incompatible con los señalados para ésta zona, y que se cumplan las condiciones mínimas de diseño y construcción aplicables a las viviendas de promoción pública.

#### Art. 2.2.13. Demoliciones.

No se concederán licencias de demolición sin la aprobación previa o simultánea del proyecto de nueva planta a edificar sobre la parcela.



Art. 2.2.14. Ubicación de los edificios en las parcelas.

1. Los edificios se ceñirán a los linderos medianeros y de fachada de las respectivas parcelas, tratándose los paramentos verticales como fachadas. En todo caso se procurará ocultar con la nueva edificación las medianeras de las parcelas colindantes.

2. En el interior de las parcelas se procurará la continuidad de las alineaciones y espacios libres con los de las parcelas colindantes, evitando la creación de nuevas medianeras vistas.

3. La autorización de nuevas medianeras vistas que excedan en más de una planta o cuatro metros respecto a las edificaciones de las parcelas colindantes, en la parte de el solar que se sitúe a más de veinte metros del linderos de fachada, requerirá la formulación de un Estudio de Detalle en el que se valore el impacto sobre las parcelas colindantes y en cuyo trámite de información pública se cite personalmente a los propietarios afectados. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá la incorporación de medidas que minimicen el impacto o bien la aceptación de los propietarios de las parcelas colindantes.

4. A los efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas se entenderá por pared o muro medianero aquel que se ubica sobre los linderos laterales o de fondo de las parcelas.

Art. 2.2.15. Condiciones de salubridad de las viviendas. Patios y espacios libres interiores.

1. En todas las viviendas se cumplirá que al menos una o dos de sus estancias, según se trate de edificios de una o dos plantas, de entre los dormitorios, estar o comedor, presenten luces directas a la calle o, en su defecto, a un espacio libre interior de las siguientes características:

a) En suelos no consolidados no recogidos expresamente en este Plan, la superficie mínima de espacio libre será veinticinco metros cuadrados por cada vivienda; con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.

b) El espacio libre permitirá la inscripción de una circunferencia cuyo diámetro no sea menor de seis metros ni de la altura media de la edificación con frente al mismo.

2. Aquellas estancias de entre los dormitorios, el estar o el comedor, que no tengan luces directas a la calle o al espacio libre interior definido en el apartado anterior deberán tener luces directas a patios interiores de las siguientes características:

a) Tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados y admitirán la inscripción de una circunferencia de diámetro no menor de tres metros ni de la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo circundan.

b) En edificios plurifamiliares, si el patio interior sirve a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de cuatro metros y su superficie mínima de veinte metros cuadrados.

Art. 2.2.16. Condiciones higiénicas mínimas.

En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las condiciones higiénicas mínimas, y las condiciones de diseño y materiales, aplicables a las viviendas de promoción pública de la Junta de Andalucía.

En todo caso se respetarán las condiciones establecidas para patios en el artículo anterior.

Art. 2.2.17. Vuelos.

1. No se admitirán cuerpos volados cuya proyección en planta rebase la alineación de fachada.

2. Los balcones cumplirán las siguientes condiciones:

a) Deberán situarse a una altura no menor de 3,15 metros.

b) Deberán separarse de las medianeras una distancia mínima de un metro.

c) Cada balcón se ceñirá a un único hueco, quedando expresamente prohibida la solución del balcón corrido inte-

grando más de un hueco. La distancia máxima entre el hueco y el extremo lateral del balcón será de sesenta centímetros.

d) La protección del balcón en su frente y laterales se realizará con elementos de cerrajería.

e) El saliente máximo del balcón será el siguiente:

e.1. Cincuenta centímetros en calles de anchura mayor de siete metros.

e.2. Veinte centímetros en calles de anchura menor de siete metros.

f) El canto máximo de la losa del balcón será de 15 centímetros.

3. Los elementos salientes en planta baja cumplirán las siguientes medidas:

- Rejas y los cierres tradicionales de huecos en planta baja, podrán sobresalir desde la rasante un máximo de 30 cm respecto de la alineación, siempre que la anchura del acerado restante, sea superior a 130 cm.

- Jambas, recercados y molduras no rebasarán la línea de fachada en 10 cm.

- Zócalos no rebasarán la línea de fachada en 6 cm.

4. Cornisas:

- El remate de la cornisa superior, en ningún caso superará los 30 cm, y serán 15 cm para el resto de las cornisas.

Art. 2.2.18. Altura de los edificios.

Se entiende por altura de edificación la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual se debe contenerse la edificación sobre la rasante.

1. La altura de la edificación máxima autorizable será de dos plantas y siete metros. No obstante con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con la de los colindantes, podrá autorizarse mayor altura, sin superarse las dos plantas.

2. La altura libre interior de la planta baja estará comprendida entre 2,80 y 3,00 metros. Para otros usos distintos al residencial podrá tener hasta un máximo de 3,40 metros.

3. La altura libre de las restantes plantas situadas sobre la rasante, no será menor de 2,60 centímetros.

4. La altura de los edificios se medirá con los siguientes criterios:

a) La altura autorizable de la edificación se medirá en la vertical trazada por el punto medio de la alineación de la parcela a la calle, computándose desde la rasante de la alineación hasta la cara superior del último forjado.

b) En parcelas con doble frente, la altura autorizable de la edificación se medirá en ambos frentes con el criterio del apartado anterior. Igual criterio se seguirá en el caso de parcelas de un único frente cuando su linderos de fondo se sitúe a distinta cota de la alineación de fachada, considerándose para ello el linderos de fondo como un segundo frente de parcela, a los efectos de medir la altura.

c) En parcelas de esquina la altura aplicable al conjunto será la correspondiente a la cara más elevada, con un fondo máximo de doce metros.

d) En el caso de edificios que presenten fachadas a un espacio libre interior o circundante a la edificación, la altura se medirá con los criterios de los apartados anteriores, asimilando para ello las alineaciones del espacio libre a la alineación de la parcela.

e) Los criterios de medición de altura definidos en los apartados anteriores se extenderán por analogía a aquellos casos y circunstancias no previstos expresamente en los mismos.

5. Por encima de la altura máxima será autorizable la cubierta inclinada con faldones cuya pendiente sea inferior al 35% de pendiente, y con una altura máxima de dos metros, medida exteriormente.

6. La altura máxima de los pretilos de fachada será en cualquier caso de 120 cm, medidos desde la cota superior del forjado de planta alta, salvo que se especifique otra solución en las normas particulares de la zona.

7. En el caso de edificación industrial, se excluirán de la medición de altura el cuerpo de cubiertas y las instalaciones de tipo chimeneas, silos, tolvas, etc.

#### Art. 2.2.19. Castilletes.

1. Por encima de la altura máxima permitida, podrá autorizarse un cuerpo de castillete o ático retranqueado un mínimo de 3 metros en su totalidad de la línea de fachada a la calle, y cuya superficie no excederá del 20% de la superficie de la planta inferior, que se destinará a salida de escalera, trastero, lavadero o instalaciones técnicas.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

3. En el caso de parcela formando esquina, el retranqueo de tres metros se cumplirá en cada uno de los lados de la esquina.

#### Art. 2.2.20. Altura de las plantas de edificación.

El criterio general de medición de las alturas se realizará desde la cota del acerado en el punto medio de la fachada. En caso de que la calle esté aún sin urbanizar, los servicios técnicos municipales fijarán la rasante más adecuada en función de las ya existentes en sus extremos. En parcelas de esquina con rasantes diferentes se considerará la que corresponda a la fachada que presente la entrada.

- La altura de la rasante de la calle a la cota superior del forjado que cubra la planta baja, no será superior a cuatro (4) metros, ni inferior a tres (3) metros, tomándose como criterio para establecer exactamente la altura, la existente en alguna de las parcelas colindantes.

- La solería de planta baja podrá elevarse hasta un máximo de sesenta (60) cm sobre la rasante de la calle, no pudiendo situarse por debajo de la misma.

- Las plantas de piso, en obras de nueva planta, tendrán una altura libre mínima de dos metros sesenta y cinco centímetros (2,65) y una altura libre máxima de tres metros (3), medidas de suelo a techo.

- Cuando sobre una parcela en esquina concurren dos alturas reguladoras diferentes, se prolongará la altura mayor sobre la fachada más baja en una longitud de 5 m, retranqueándose otros 5 m el resto del volumen de la más alta.

#### Art. 2.2.21. Edificabilidad de la edificación entremedianeras.

1. La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por el número de plantas autorizables.

2. En todo caso, la edificabilidad mínima de cualquier parcela será de noventa (90) metros cuadrados construidos, cumpliendo las condiciones de altura máxima autorizable y salubridad de las viviendas en cuanto a dimensiones mínimas de patios y espacios libre interiores.

#### Art. 2.2.22. Sótanos.

Los sótanos son autorizables cumpliendo las siguientes condiciones:

a) El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de un metro la línea de rasante medida en cualquier punto de la misma.

b) El número máximo de plantas será de dos. La altura libre de las plantas de sótano no será menor de dos metros y treinta centímetros.

c) Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá, en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de tres metros de longitud medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa será del 15%.

#### Art. 2.2.23. Semisótanos.

No se permitirá la construcción de viviendas ni uso residencial en semisótano, entendiéndose como tales, las que tengan su pavimento a nivel inferior a la vía pública.

#### Art. 2.2.24. Patios interiores.

1. Los patios interiores que sirvan para ventilación e iluminación de estancias y dormitorios interiores deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Los patios tendrán una superficie mínima de doce (12) metros cuadrados, siendo uno de sus lados de tres (3) metros como mínimo.

b) En cuanto a su forma, el patio cumplirá, además, la condición de permitir la inscripción de un círculo de tres (3) metros de diámetro.

c) En cualquier caso las luces de las piezas habitables a ventilar o iluminar, nunca serán inferiores a tres (3) metros, medidos perpendicularmente al hueco en su punto medio.

d) Si los patios sólo sirven a locales húmedos o dependencias que no sean estancias o dormitorios, la superficie mínima del patio será de nueve (9,00) metros cuadrados, siendo uno de sus lados, como mínimo de dos metros y medio (2,50) m.

2. Los patios mantendrán uniforme sus dimensiones en toda su altura, salvo que se incremente. Por tanto, no podrán existir vuelos cerrados que sobresalgan de los paramentos laterales. No podrá reducirse su anchura mínima establecida mediante la presencia de cuerpos salientes, ya sean escaleras, cuerpos volados, cubiertas ligeras, etc.

3. Las dimensiones de los patios se medirán a partir del punto más saliente de dichos elementos volados. No se tendrán en cuenta el vuelo de cornisas interiores que no excedan de 30 cm.

4. No se autoriza la cubrición de los patios, tanto los de luces y ventilación, como los correspondientes a las superficies libres de parcela, con pavés o cualquier otro material, aunque sea de carácter provisional o desmontable.

5. Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con elementos tradicionales como monteras, claraboyas o lucernarios, a nivel del último forjado, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre que garantice las funciones de ventilación del patio.

#### Art. 2.2.25. Condiciones estéticas generales.

1. Las edificaciones cumplirán las siguientes determinaciones:

a) Se prohíbe el empleo de ladrillo visto en la totalidad de las fachadas para edificaciones residenciales. Sólo podrá utilizarse el ladrillo macizo prensado o de tejar en la formación de zócalos y recercado de huecos.

b) Se prohíben las terrazas, miradores cerrados, y vuelos con antepechos de fábrica maciza, vidrio, plástico o jardineras.

c) No se permitirán fondos superpuestos de decoración, sino que los letreros destacarán directamente sobre la edificación. No se autorizarán anuncios con colores estridentes o discordantes con los del entorno, ni cuya superficie exceda el 30% de la superficie maciza de la planta baja, o situados en medianeras vistas.

d) No se permitirá el empleo de azulejos, placas de pastas vítreas, terrazos, piedra artificial, ni materiales con acabados con superficies brillantes en las fachadas de los edificios existentes o proyectados.

2. Si el Ayuntamiento de El Ronquillo estimara que el proyecto de una edificación no se corresponde con el entorno o lo perjudica por no adecuarse a sus valores arquitectónicos, históricos, artísticos, ambientales, sociales o de cualquier índole, denegará la licencia solicitada por acuerdo fundamentado. Por tal motivo, el Ayuntamiento podrá requerir durante el trámite de la licencia de obras la documentación complementaria al proyecto de arquitectura que estime oportuna para valorar el impacto sobre el entorno.

3. La composición general de las fachadas se adecuará a las colindantes en cuanto a altura de la edificación y situación de líneas de cornisas, aleros, vuelos, zócalos, etc. Asimismo deberá incluirse y ejecutarse conjuntamente con el resto del edificio la fachada de la planta baja. A tal fin, en los proyectos de arquitectura se incluirán los alzados de los edificios colindantes.

4. Los materiales empleados en la ejecución de las fachadas y la cubrición del edificio serán acordes con los empleados tradicionalmente, quedando expresamente prohibidos el alcatado de fachada. De igual modo, queda prohibido el uso del bloque de hormigón visto y las cubiertas de fibrocemento, excepto en las áreas y zonas industriales.

#### Art. 2.2.26. Cubiertas.

1. Pueden utilizarse, indistintamente, cubiertas planas, o inclinadas con acabado de teja árabe o plana, debiendo justificarse el empleo de una u otra en función de las características del entorno en el que se sitúe la edificación.

2. No se permite el uso de chapa ondulada de fibrocemento, pizarras o metálicas y materiales análogos, como acabados de cubiertas.

### CAPÍTULO 3

#### Ámbitos sujetos a normas específicas en el Suelo Urbano

Art. 2.3.1. Ámbitos y elementos sujetos a regulación específica.

1. A los efectos de la regulación de las condiciones específicas de edificación y uso se distinguen los siguientes ámbitos y elementos:

- a) Centro Histórico (CH) (capítulo 4).
- b) Área de Primera Extensión (APE) (capítulo 5).
- c) Área de Segunda Extensión (ASE) (capítulo 6).
- d) Área Industrial (AI) (capítulo 7).
- e) Área de Actuación Unitaria (AAU) (capítulo 8).
- f) Área o Edificio de Equipamiento Comunitario (ZEC) (capítulo 9).
- g) Área Libre (AL) (capítulo 10).
- h) Áreas de Planeamiento Incorporado (capítulo 11).
- i) Suelo Urbano no Consolidado (capítulo 12).
- j) Terciario (capítulo 13).
- k) Edificio Protegido de Nivel A, B o C; (EPA), (EPB) o (EPC) (capítulo 7).

### CAPÍTULO 4

#### Normas específicas para el Centro Histórico (CH)

##### Art. 2.4.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a la zona central del núcleo urbano, donde se asientan los edificios más representativos y de mayor interés. El ámbito se indica en los planos de ordenación, y se define sobre la zona más antigua de la ciudad.

##### Art. 2.4.2. Mantenimiento del parcelario.

El objeto de la presente ordenanza es el mantenimiento del parcelario histórico, con la salvedad de que, si el Ayuntamiento lo considera, podrá autorizar, agregaciones o segregaciones de parcelas existentes. En este caso habrán de cumplirse las condiciones siguientes:

- Podrán agregarse hasta un máximo de dos parcelas urbanísticas, con la condición de que una de ellas tenga un frente menor de cuatro (4) metros o una superficie menor de ochenta (80) metros cuadrados.

- La concesión de licencia de parcelación no supone la derribo de las edificaciones existentes. La demolición total o parcial sólo podrá realizarse mediante proyecto específico de

demolición tramitado conjuntamente con el de nueva planta que lo sustituya o, si corresponde, de rehabilitación.

##### Art. 2.4.3. Tipología de la edificación.

Respecto al tipo de edificación:

a) La edificación autorizada será la edificación cerrada, del tipo entremedianeras, siguiendo las alineaciones existentes respecto al vial, con patios o espacios libres interiores integrados en la edificación o bien situados en el fondo de la parcela.

En los casos de edificios situados en esquina o en parcelas con acceso desde dos calles -contiguas u opuestas- en los que la edificación no pueda ocupar la totalidad del lindero de fachada, deberá realizarse un cerramiento de dos metros y medio de altura, que quedará integrado constructiva y estéticamente en el conjunto de la fachada y de las fachadas colindantes. Se justificará adecuadamente soluciones que no sean la vivienda unifamiliar entre medianeras.

b) Los equipamientos comunitarios y otras edificaciones singulares o no residenciales, deberán igualmente alinearse al vial. Excepcionalmente, y sólo para el caso de este apartado, podrán autorizarse otros tipos edificatorios mediante Estudio de Detalle en el que se analice y valore la articulación del nuevo edificio con los colindantes.

##### Art. 2.4.4. Condiciones estéticas singulares.

Además de las determinaciones reguladas con carácter general para el suelo urbano, en el centro histórico se observarán las siguientes condiciones respecto a la estética de los edificios, materiales y acabados de fachadas, que deberán ser acordes con los utilizados tradicionalmente en esta parte del núcleo urbano, se atenderán a las siguientes determinaciones:

1. La composición general de las fachadas adoptará soluciones similares a aquellas que son características de las fachadas resueltas con muro de carga; es decir resolución de la fachada en un único plano vertical. No se permitirán retranqueos en alguna de sus plantas.

2. En la composición de la fachada, predominará el macizo sobre el hueco, en cualquier sección horizontal. En los huecos predominará la dimensión vertical sobre la horizontal.

3. Las fachadas serán enfoscadas y pintadas preferentemente con colores de pigmentos naturales tradicionales, no permitiéndose coloraciones llamativas o tonos intensos y brillantes que desentonen con el entorno. No se autorizarán fachadas de ladrillo visto, aunque se admite la utilización de éste último en zócalos y recercados de huecos.

4. La carpintería exterior será preferentemente de madera, o bien, de perfiles metálicos, lacadas o pintadas con colores tradicionales, prohibiéndose expresamente los anodizados y el PVC. Los vuelos serán exclusivamente del tipo balcón, quedando prohibidas las terrazas voladas.

5. Los elementos de cerrajería de las fachadas serán exclusivamente de acero o fundición, cuya disposición y formas se asemejen a los empleados tradicionalmente en el entorno.

6. Los zócalos tendrán una altura máxima de 1,20 m respecto a la rasante del acerado, y podrán realizarse en ladrillo macizo y aplantillado tradicional, piedras naturales, revocos lisos o a la tirolesa. Quedan expresamente prohibidos los terrazos, gres, azulejos, cerámica vidriada, porcelanas y otras piedras artificiales. Únicamente podrán emplearse elementos de azulejería ornamental como parte de la composición de la fachada en frisos, recercados y tiras ornamentales o similar.

7. En el frente de cubierta se utilizará exclusivamente el faldón de tejas cerámica árabe no vidriada.

8. La publicidad exterior sobre fachadas no podrá superar la planta baja, ni modificará u ocultará la composición y huecos. La iluminación, en su caso, procederá de focos externos.

9. Respecto al uso, no se autorizará el industrial.

## CAPÍTULO 5

## Normas específicas para Área de Primera Extensión (APE)

## Art. 2.5.1. Ámbito de aplicación.

Está integrada por la primera extensión de la zona central y a la parte periférica consolidada, formada principalmente por edificios entremedianeras alineados respecto a la calle y con uso mayoritario residencial. Ámbito de aplicación definido en el plano de ordenación O.06.

## Art. 2.5.2. Normas específicas.

Las normas complementarias son las siguientes:

a) La edificación estará alineada al vial y posición entremedianeras. En caso de posición de esquina o que el edificio no ocupe la totalidad de la fachada, deberá completarse con un cerramiento de altura mínima 2,25 metros unificado constructiva y estéticamente con el resto de la fachada.

b) En el caso de edificación conjunta, de nueva planta podrán autorizarse retranqueos, siempre y cuando éste afecte, al frente completo de manzana. Entre la alineación oficial y la línea de retranqueo no se autorizarán obras, garajes, trasteros, casetas o porches, incluso techados total o parcialmente, ni siquiera de carácter provisional o desmontable.

c) Quedan expresamente prohibidos los patios abiertos a fachada y las terrazas abiertas retranqueadas.

## Art. 2.5.2.1. Condiciones de la parcela.

La parcela mínima edificable se establece en 125 m<sup>2</sup> para futuras reparcelaciones.

Las parcelas actuales existentes (parcelas catastrales) que tuvieran menor superficie, mantendrán su condición de edificables.

En general, salvo que por su dimensión o forma no sea posible, la ocupación máxima de la superficie de la parcela para edificación residencial será del 80%, quedando el 20% restante destinado a patio, terraza o jardín.

Si el uso es distinto del residencial, la ocupación de la parcela, en planta baja, podrá alcanzar el 100% de su superficie, cumpliéndose en cualquier caso las condiciones higiénicas y de salubridad.

## Art. 2.5.2.2. Agregación y Segregación de parcelas.

1. El Ayuntamiento de El Ronquillo podrá autorizar, mediante licencia, la agregación o segregación de parcelas actuales, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

## a) Agregaciones.

- Que el número de parcelas agregadas sea, como máximo, dos, y que la superficie resultante no supere en conjunto los 400 m<sup>2</sup>.

## b) Segregaciones.

- Las parcelas resultantes obtenidas mediante segregación tendrán las siguientes dimensiones

Fachada mínima, 7,00 metros. Fondo mínimo, 12,00 metros. Superficie mínima, 100 m<sup>2</sup>.

2. En segregaciones de parcelas superiores a 400 m<sup>2</sup>, se aplicará el régimen de cesiones de suelo y obligaciones similar al del suelo urbano no consolidado. En este caso las cesiones, incluido el 10% del aprovechamiento edificatorio, podrán unificarse en una sola parcela y un solo concepto.

## Art. 2.5.2.3. Usos no autorizables.

Quedan expresamente prohibidas todas las actividades industriales no compatibles con el uso residencial, y que sean informadas o calificadas negativamente en aplicación de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental de 31 de mayo. En ningún caso se autorizará el uso industrial.

## Art. 2.5.2.4. Tipologías edificatorias.

En el Área de Primera Extensión la tipología edificatoria será la de edificación cerrada, entre medianeras, con patios interiores, siguiendo las alineaciones existentes.

## Art. 2.5.2.5. Rehabilitación de la edificación existente.

1. Se autorizará la consolidación, modernización y restauración de las edificaciones existentes, previa concesión de la correspondiente licencia municipal, siempre que su uso no sea incompatible con los señalados para ésta zona, y que se cumplan las condiciones mínimas de diseño y construcción aplicables a las viviendas de promoción pública.

2. No se concederán licencias de demolición sin la aprobación previa o simultánea del proyecto de nueva planta a edificar sobre la parcela.

## Art. 2.5.2.6. Ubicación de los edificios en las parcelas

1. Los edificios se ceñirán a los linderos medianeros y de fachada de las respectivas parcelas, tratándose los paramentos verticales como fachadas. En todo caso se procurará ocultar con la nueva edificación las medianeras de las parcelas colindantes.

2. En el interior de las parcelas se procurará la continuidad de las alineaciones y espacios libres con los de las parcelas colindantes, evitando la creación de nuevas medianeras vistas.

3. La autorización de nuevas medianeras vistas que excedan en más de una planta o cuatro metros respecto a las edificaciones de las parcelas colindantes, en la parte de el solar que se sitúe a más de veinte metros del lindero de fachada, requerirá la formulación de un Estudio de Detalle en el que se valore el impacto sobre las parcelas colindantes y en cuyo trámite de información pública se cite personalmente a los propietarios afectados. La aprobación del Estudio de Detalle requerirá la incorporación de medidas que minimicen el impacto o bien la aceptación de los propietarios de las parcelas colindantes.

4. A los efectos de la aplicación de estas normas urbanísticas se entenderá por pared o muro medianero aquel que se ubica sobre los linderos laterales o de fondo de las parcelas.

## Art. 2.5.2.7. Condiciones de salubridad de las viviendas. Patios y espacios libres interiores.

1. En todas las viviendas se cumplirá que al menos una o dos de sus estancias, según se trate de edificios de una o dos plantas, de entre los dormitorios, estar o comedor, presenten luces directas a la calle o, en su defecto, a un espacio libre interior de las siguientes características.

a) En suelos no consolidados no recogidos expresamente en este Plan, la superficie mínima de espacio libre será veinticinco metros cuadrados por cada vivienda; con frente al mismo, con un mínimo de cuarenta metros cuadrados.

b) El espacio libre permitirá la inscripción de una circunferencia cuyo diámetro no sea menor de seis metros ni de la altura media de la edificación con frente al mismo.

2. Aquellas estancias de entre los dormitorios, el estar o el comedor, que no tengan luces directas a la calle o al espacio libre interior definido en el apartado anterior deberán tener luces directas a patios interiores de las siguientes características:

a) Tendrán una superficie mínima de nueve metros cuadrados y admitirán la inscripción de una circunferencia de diámetro no menor de tres metros ni de la mitad de la altura media de los paramentos verticales que lo circundan.

b) En edificios plurifamiliares, si el patio interior sirviese a más de una vivienda, el diámetro mínimo del círculo inscribible será de cuatro metros y su superficie mínima de veinte metros cuadrados.

**Art. 2.5.2.8. Condiciones higiénicas mínimas.**

En la redacción de proyectos de nueva planta o de modernización y mejora de los edificios existentes, deberán cumplirse las condiciones higiénicas mínimas, y las condiciones de diseño y materiales, aplicables a las viviendas de promoción pública de la Junta de Andalucía.

En todo caso se respetarán las condiciones establecidas para patios en el artículo anterior.

**Art. 2.5.2.9. Altura de los edificios.**

Se entiende por altura de edificación la dimensión vertical del volumen definido por las determinaciones del planeamiento, dentro del cual se debe contenerse la edificación sobre la rasante.

1. La altura de la edificación máxima autorizable será de dos plantas y siete metros. No obstante con el fin de regularizar la altura del nuevo edificio con la de los colindantes, podrá autorizarse mayor altura, sin superarse las dos plantas.

2. La altura libre interior de la planta baja estará comprendida entre 2,80 y 3,00 metros. Para otros usos distintos al residencial podrá tener hasta un máximo de 3,40 metros.

3. La altura libre de las restantes plantas situadas sobre la rasante, no será menor de 2,60 centímetros.

4. Por encima de la altura máxima será autorizable la cubierta inclinada con faldones cuya pendiente sea inferior al 35% de pendiente, y con una altura máxima de dos metros, medida exteriormente.

**Art. 2.5.2.10. Castilletes.**

1. Por encima de la altura máxima permitida, podrá autorizarse un cuerpo de castillete o ático retranqueado un mínimo de 3 metros en su totalidad de la línea de fachada a la calle, y cuya superficie no excederá del 20% de la superficie de la planta inferior, que se destinará a salida de escalera, trastero, lavadero o instalaciones técnicas.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida, ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier otro tipo de instalaciones, que deberán ser incluidos en la mencionada planta de ático.

3. En el caso de parcela formando esquina, el retranqueo de tres metros se cumplirá en cada uno de los lados de la esquina.

**Art. 2.5.2.11. Edificabilidad de la edificación entremedianeras.**

1. La edificabilidad máxima será de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s, por el número de plantas autorizables.

2. En todo caso, la edificabilidad mínima de cualquier parcela será de noventa (90) metros cuadrados construidos, cumpliendo las condiciones de altura máxima autorizable y salubridad de las viviendas en cuanto a dimensiones mínimas de patios y espacios libre interiores.

**Art. 2.5.2.12. Sótanos.**

Los sótanos son autorizables cumpliendo las siguientes condiciones:

a) El techo de los sótanos no podrá rebasar en más de un metro la línea de rasante medida en cualquier punto de la misma.

b) El número máximo de plantas será de dos. La altura libre de las plantas de sótano no será menor de dos metros y treinta centímetros.

c) Cuando se prevea el acceso de vehículos a sótanos, se dispondrá, en la parte superior de la rampa de acceso al mismo, un tramo horizontal no menor de tres metros de longitud medidos a partir de la alineación de fachada. La pendiente máxima de la rampa será del 15%.

**CAPÍTULO 6****Normas específicas para Área de Segunda Extensión (ASE)****Art. 2.6.1. Ámbito de aplicación.**

Corresponde al ámbito especificado en el plano de ordenación O.06. definido sobre el área de edificaciones entremedianeras, preferentemente residenciales con una alta homogeneidad tipológica y usos diversos.

**Art. 2.6.2. Normas específicas.**

Las normas de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Se autorizan los tipos de edificaciones especificados en las normas generales pero referidos a manzanas completas, de uso residencial en cualquiera de sus tipologías o compatible con él.

2. El uso industrial no será autorizable en ningún caso.

**CAPÍTULO 7****Normas específicas para Área Industrial (AI)****Art. 2.7.1. Ámbito de aplicación.**

Corresponde a la manzana industrial definida en el plano de ordenación O.06.

**Art. 2.7.2. Normas específicas.**

Las normas de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Debido a su carácter unitario no se autorizan demoliciones, parciales o totales, ni obras de ampliación. La altura máxima de la edificación será la existente. La edificación será del tipo entremedianeras, con alineación de fachada.

2. La parcela mínima deberá tener una anchura mínima de 10 m, y una superficie mínima 200 m<sup>2</sup>.

3. Son autorizables el uso industrial y el terciario. No se autoriza el uso residencial.

**CAPÍTULO 8****Normas específicas para Área de Actuación Unitaria (AAU)****Art. 2.8.1. Ámbito de aplicación.**

Corresponde a actuaciones edificatorias unitarias y promociones inmobiliarias. Ámbito de aplicación definido en el plano de ordenación O.06.

**Art. 2.8.2. Normas específicas.**

Las normas de carácter general se complementarán con las siguientes:

- Capacidad residencial máxima: número de viviendas existente.

- Edificabilidad residencial máxima: 120 m<sup>2</sup> por vivienda.

- Dotaciones públicas, las existentes.

- No es autorizable el uso industrial, talleres y almacenes.

**CAPÍTULO 9****Normas específicas para las Zonas de equipamiento (ZEC)****Art. 2.9.1. Ámbito de aplicación. Asignación de Usos.**

1. Corresponde a las parcelas y edificaciones destinadas a equipamientos comunitarios, usos públicos o colectivos al servicio directo de los ciudadanos. El suelo podrá ser público o privado. Las edificaciones destinadas a equipamiento pueden responder a diversas tipologías, y pueden estar ubicadas en cualquier área del núcleo urbano.

2. Los equipamientos colectivos de ámbito municipal cuyos usos se indican en los planos de ordenación, se deberán a

dicho uso. Para los equipamientos resultantes de actuaciones en desarrollo del Plan General, el Ayuntamiento asignará el tipo de equipamiento en cada área cedida, según las necesidades del sector urbano donde se sitúa. Cuando un equipamiento o dotación, en funcionamiento o previsto, cayera en desuso o fuera innecesario, se destinará a otro equipamiento o dotación.

#### Art. 2.9.2. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad será, con carácter general y en cada caso, la establecida en la normativa sectorial de aplicación y deberán atenderse a las condiciones particulares para las mismas sea requerida por las Administraciones y Organismos responsables de su ejecución y gestión. La construcción deberá adecuarse a las características del núcleo urbano, y en general se observarán las condiciones de la edificación residencial del entorno, especialmente las siguientes:

Condiciones mínimas:

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Altura máxima               | Dos Plantas.                                  |
| Ocupación máxima de parcela | 100 %.  |
| Alineación a vial.          | Sin determinaciones(excepto centro histórico) |
| Vuelos.                     | Sin determinaciones                           |

Condiciones complementarias:

a) Edificación tipo entremedianeras: se atenderán a las condiciones generales de edificación.

b) Edificación de tipo aislado: se establecerá una distancia mínima de cinco (5) metros a los linderos medianeros. Respecto al lindero de fachada la ubicación del edificio se resolverá en el proyecto de edificación. La tipología de edificio aislado será admisible en todas las áreas definidas en este Capítulo salvo en el Centro histórico, donde será del tipo entremedianeras alineado a vial.

c) En caso de que el edificio para equipamiento comunitario, por sus características no pueda cumplir estas condiciones mínimas o resulte inconveniente, deberá justificarse adecuadamente la imposibilidad.

### CAPÍTULO 10

Normas específicas para las Áreas Libres (AL).

#### Art. 2.10.1. Ámbito de aplicación. Usos.

1. Corresponde a las Áreas Libres destinadas a parques, jardines, áreas de juego y espacios peatonales de dominio público.

2. Se aplicarán las presentes Normas en todos los terrenos que tengan la calificación de zona verde o área libre, según las delimitaciones recogidas en los planos de ordenación, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.

3. No se permite la segregación, parcelación o venta de estos terrenos. Cualquier actividad de ocio que se desarrolle en estas zonas, se realizará promovida por la Administración o iniciativa privada en régimen de concesión.

#### Art. 2.10.2. Normas específicas.

Las normas de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Las parcelas destinadas a Espacio Libre deberán cumplir las condiciones establecidas en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

2. En los Espacios Libres cuya superficie sea mayor de cinco mil (5.000) metros cuadrados, podrán autorizarse construcciones de apoyo a la actividad recreativa con el límite del 2% de la superficie total, siempre que la tipología de la edificación sea aislada, con altura máxima de una planta y cinco (5) metros.

3. Podrán autorizarse, además, las siguientes edificaciones:

a) Kioscos o merenderos, realizados por el Ayuntamiento y explotados en régimen de concesión administrativa. La ocupación de estos elementos, incluido el espacio exterior de terrazas o veladores no superará el 5% de la zona verde, ni 50 m<sup>2</sup> construidos.

b) Podrán autorizarse bajo la rasante actual los siguientes elementos:

- Aparcamientos en régimen de concesión administrativa.
- Otras instalaciones o servicios municipales.

#### Art. 2.10.3. Adquisición de terrenos.

El Ayuntamiento de El Ronquillo establecerá la instrumentación necesaria para la adquisición, permuta o expropiación de los citados terrenos, que habrán de pasar así al patrimonio municipal. Para el pago de expropiaciones podrán utilizarse los presupuestos de urbanismo, así como las contribuciones especiales que sean necesarias.

### CAPÍTULO 11

Normas específicas para las Áreas de Planeamiento Incorporado

#### Art. 2.11.1. Áreas de planeamiento incorporado.

Son aquellos suelos que se han incorporado recientemente al conjunto del suelo urbano por contar con planeamiento aprobado y urbanización ejecutada. En la mayoría de los casos las edificaciones se encuentran finalizadas, por lo que se han incluido en el Suelo Urbano Consolidado, y en los cuales se mantienen sus características urbanísticas por entender que son compatibles con la ordenación general propuesta, y han satisfecho las cesiones estandarizadas que las Normas Subsidiarias tenían establecidas para los distintos tipos de suelo urbano no consolidado.

El Plan recoge un total de seis áreas de planeamiento integrado (API), de las cuales se han distinguido cinco áreas por estar integradas en el suelo urbano consolidado y uso global residencial, y un área (API-6) de uso global turístico incluida en el suelo no consolidado (SUNC-tu), cuyos parámetros urbanísticos se establecen en el apartado correspondiente.

##### API-1. Zona P1-r.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 200 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7.

Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Vivienda pareada. Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad: 1.2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### API-2. Zona P2-r1.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 200 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7.

Condiciones de alineación: La existente.

Uso: residencial.

Tipología: Vivienda aislada.

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### API-2. Zona P2-r2.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 150 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7.

Condiciones de alineación: la existente.

Uso: residencial

Tipología: Vivienda adosada/pareada

Ocupación máxima: 60%

Edificabilidad: 1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

##### API-2. Zona P2-r3.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 125 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7.

Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Manzana cerrada.

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-3. Zona P3-r.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 125 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7. Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar adosada Ocupación máxima: 50% Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-4. Zona P4-r.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 135 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7.

Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar adosada en Manzana cerrada.

Ocupación máxima: 50%.

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-5. Zona P5-r1.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 135 m.

Condiciones separación a linderos, según art. 3.1.7. Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar adosada en Manzana cerrada.

Ocupación máxima: 50% Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-5. Zona P5-r2.

Condiciones de segregación: Superficie mínima de parcela: 150 m. Condiciones parcela y separación a linderos, según art. 3.1.7. Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar pareada Ocupación máxima: 50%

Edificabilidad: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-5. Zona P5-r3.

Condiciones de segregación: La parcela existente.

Condiciones parcela y separación a linderos, según art. 3.1.7. Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar aislada Ocupación máxima: 50% Edificabilidad: 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

API-7. Zona P7-r.

Condiciones de segregación: La parcela existente.

Condiciones parcela y separación a linderos, según art. 3.1.7. Condiciones de alineación: La existente.

Uso: Residencial.

Tipología: Unifamiliar pareada Ocupación máxima: 50% Edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

## CAPÍTULO 12

### Normas específicas para el Suelo Urbano no Consolidado

#### Art. 2.12.1. Ámbito de aplicación.

Comprenden estas zonas aquellas partes de suelo urbano no totalmente urbanizadas y/o edificadas. Quedan señaladas en los planos de Ordenación. En general se aplicarán las Normas específicas, del entorno donde se encuentren.

#### Art. 2.12.2. Desarrollo del Planeamiento.

Sobre los ámbitos determinados para tal fin, deberán redactarse los correspondientes Estudio de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior, no pudiendo concederse licencias de edificación hasta que hayan sido reglamentariamente aprobados, se hayan escriturado los terrenos objeto de cesión a titularidad del Ayuntamiento y se encuentren ejecutadas y recibidas las obras objeto de la Urbanización, o prestado las

garantías suficientes mediante aval bancario o depósito en efectivo.

El uso global asignado es el residencial, salvo en las áreas que se asigna o mantiene un uso pormenorizado específico.

Para los ámbitos que desarrollan los suelos no consolidados se fija una densidad de 35 viviendas por hectárea.

a) Altura: Máxima de dos plantas.

b) Tipología: Edificación en manzana cerrada, bloque aislado o edificación entremedianeras.

c) Alineación: Alineación a vial.

d) Retranqueo: En caso de conjunto unitario se autoriza el retranqueo uniforme en todo el frente de la manzana. La nueva alineación deberá definirse mediante un estudio de detalle.

e) Las características detalladas de cada ámbito se incluyen en las Fichas Urbanísticas correspondientes, como se detalla continuación.

#### Art. 2.12.3. Suelo urbano no consolidado SUNC. Tipo A.

Son suelos claramente no consolidados, integrados estructuralmente en el modelo o estructura urbana pero con deficiencias de infraestructuras, de urbanización, o bien que no se han desarrollado con el planeamiento anterior. En zonas residenciales se aplican las determinaciones iguales en cuanto a densidad de viviendas por hectáreas (33 viv/ha) y cesiones de sistemas locales del 10% sobre el sector para áreas libres mas 25 m<sup>2</sup>/vivienda para uso terciario.

El sector correspondiente al Tipo A cuenta con ordenación pormenorizada asignada por el Plan, y se desarrolla mediante Estudio de detalle. Corresponde a este tipo el sector SUNC-r2.

#### Art. 2.12.4. Suelo urbano no consolidado SUNC. Tipo B.

El SUNC del tipo B son suelos claramente no consolidados, que no se han desarrollado con el planeamiento anterior y se han integrado estructuralmente en el nuevo modelo de crecimiento. Mantiene el uso residencial y la densidad de 35 viv/ha.

El sector correspondiente al Tipo B se desarrolla mediante un Plan Especial de Reforma Interior (PERI). Contempla las cesiones de sistemas locales del 10% sobre el sector para áreas libres mas 25 m<sup>2</sup>/vivienda para uso terciario. Corresponde a este tipo el sector SUNC-r1.

#### Art. 2.12.5. Suelo urbano no consolidado SUNC. Tipo C.

El sector correspondiente al Tipo C se desarrolla mediante un plan especial de reforma interior (PERI). Corresponde al sector:

##### 1. SUNC-te1.

Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado situado al sur del núcleo urbano, entre Avda e Andalucía y nuevos crecimientos. Se propone la regulación del sector mediante un plan especial que desarrolle el ámbito incorporando las conexiones estructurante de los viarios que aparecen en los planos.

##### 2. SUNC-te2.

Corresponde al sector de suelo urbano no consolidado situado al sur del municipio lindando con el límite del suelo urbano. Este sector procede de las Normas Subsidiarias vigentes, zona 8 «Áreas no edificables». No obstante en el sector existe una gasolinera, un restaurante, viviendas, naves, etc. Se propone un desarrollo y regularización de las condiciones del sector; para ello, el Plan Especial tendrá por objeto la ordenación del ámbito afectado, resolviendo aspectos como la convivencia de usos, los accesos al sector y la conformación como fachada urbana del perímetro este y sur de la actuación.

Las condiciones particulares de la ordenación en cuanto a los parámetros urbanísticos deberá resolverlas el Plan especial.

Zona Turística (ZTU)

Art. 2.12.6. Suelo Urbano no Consolidado Turístico en desarrollo del planeamiento anterior.

Art. 2.12.7. Definición y objetivos.

Corresponde a las zonas de uso global turístico que se delimitan en los planos de ordenación, así como las zonas que en los planes parciales puedan destinarse a la implantación de productos turísticos para alojamiento temporal.

Se destina a este uso el sector SUNC-tu1, también denominado como A.P.I.-6.

Art. 2.12.8. Uso característico y tipología.

1. El uso característico en cada zona, dentro de la calificación y usos de esta categoría, será el de alojamiento temporal de carácter turístico, o bien el de equipamiento turístico en parcela exclusiva.

2. No se determina tipología específica para esta zona, pudiendo elegirse entre cualquiera de las que son características en las zonas de alojamiento.

Art. 2.12.9. Edificabilidad y aprovechamiento del sector SUNC-tu1.

Se mantienen los parámetros del planeamiento anterior, que son los siguientes: Edificabilidad 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s. Aprovechamiento tipo: 0,20 UA/m<sup>2</sup>s.

Aprovechamiento del sector: 21.300 UA.

Superficie edificable lucrativa: 21.300 UA.

Aprovechamiento susceptible de apropiación: 19.170 UA.

Aprovechamiento de cesión al ayuntamiento: 2.130 UA.

Art. 2.12.10. Normas específicas.

Las normas de carácter general se completarán con las siguientes:

1. El uso turístico es aquel que tiene como objetivo proporcionar alojamiento temporal a las personas, tales como hoteles, moteles, paradores, residencias comunitarias, etc.

2. Las instalaciones turístico-hoteleras, por su doble carácter de equipamiento e infraestructura turística, constituyen elementos de especial relevancia en un municipio que tiene un gran potencial en este sector productivo.

3. Debido al carácter del uso hotelero, asimilable en parte al residencial, deberán cumplir, como mínimo, las condiciones específicas higiénicas y de servicios correspondientes a dicho uso, exceptuando las correspondientes al programa mínimo y de superficies.

4. Igualmente deberán cumplirse las condiciones relativas a accesibilidad, seguridad, condiciones térmicas y acústicas y eliminación de las barreras arquitectónicas.

5. Cuando, dentro de los establecimientos de uso mayoritario turístico hotelero se incluyan restaurantes, salones de espectáculos anexos al mismo, se acomodarán a la situación menos molesta para el vecindario de estos usos complementarios.

6. Se podrán disponer dentro de la parcela varios edificios, bien sea con destino al alojamiento o de servicios complementarios. La forma y disposición de la edificación será libre, sujeta únicamente a las condiciones generales establecidas en las ordenanzas particulares de la zona.

7. No será autorizable el uso industrial en ningún caso.

8. No se autorizará el alojamiento no hotelero en la zona turística. No será autorizable el uso residencial, salvo una vivienda para guarda.

9. Las condiciones de uso se establecen en el capítulo 6 del título 5 de estas normas.

10. A tal efecto, se ha calificado la actuación turística SUO-tu1, con una ordenanza de tipo hotelero-turístico, denominada ZTU1, y se ha creado otra denominada ZTU2, que será de aplicación sobre aquellas parcelas en sectores de uso global residencial con un uso compatible terciario, situadas en el suelo urbanizable, que se propongan en los Planes Parciales.

Art. 2.12.11. Ordenanza particular ZTU1.

Corresponde a la implantación de un conjunto turístico y hotelero en el sector de suelo urbanizable sectorizado de uso global turístico, correspondiente al SUNC-tu1, que procede del planeamiento anterior.

A) Condiciones de edificación.

1. Deberán cumplirse las condiciones específicas de la legislación sectorial para el uso hotelero y turístico a implantar.

2. Los parámetros de ordenación pormenorizada para la edificación y parcelación son los aprobados en la modificación puntual y establecidos en las ordenanzas de zona correspondiente, con la limitación de que la distancia de la edificación al límite exterior del sector y al viario general interno deberá ser de quince metros.

3. Deberá disponerse dentro de la parcela un espacio adecuado para estacionamiento de vehículos en la proporción de 25 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie edificable.

4. Dada la singularidad de estos edificios, a propuesta razonada del promotor, podrán autorizarse por la Corporación soluciones arquitectónicas excepcionales, siempre que no supongan incremento de edificabilidad ni alteración de la separación a linderos privados.

B) Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obras para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgada por la Consejería competente en materia de turismo de la comunidad Autónoma.

Art. 2.12.13. Ordenanzas particulares ZTU2.

Salvo en los planes parciales en los que, desde la zonificación original se hubieran ya previsto instalaciones hoteleras, en cuyo caso la edificación habrá de regularse mediante sus parámetros propios, con carácter general toda parcela enclavada en cualquiera de las zonas residenciales definidas por este Plan en las que se haya definido como uso compatible el terciario, puede ser destinada a uso hotelero, en cuyo caso los parámetros edificatorios habrán de ser los siguientes.

A) Condiciones de edificación.

1. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la parcela: 1.000 m<sup>2</sup>.

- Longitud mínima de fachada: 25 metros.

- El diámetro del círculo inscriptible en el interior de la parcela será de 25 m de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en zonas específicamente destinadas a ello.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

- La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan

Parcial con uso terciario será de: 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta Baja: 50% de la parcela.

- Planta Primera: 50% de la ocupación en planta baja.

4. Altura máxima edificable.

- La altura máxima edificable será de dos plantas y siete metros.

5. Separación a linderos públicos y privados.

- Separación a linderos: 5 metros.

B) Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obras para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgada por la Consejería competente en materia de turismo de la comunidad Autónoma.



## TÍTULO 3

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

## CAPÍTULO 1

## Normas generales para el Suelo Urbanizable

## Art. 3.1.1. Ámbito de aplicación.

Estas Normas se aplicarán al suelo clasificado como Urbanizable, delimitado en los planos de ordenación, a partir de la Aprobación Definitiva del Plan General. En tanto no se inicie este proceso, les serán aplicadas a éstos suelos las determinaciones correspondientes al Suelo No Urbanizable.

## Art. 3.1.2. Calificación del suelo Urbanizable Sectorizado.

En función de su uso global el suelo Urbanizable sectorizado se divide en los siguientes tipos:

1. Suelo Urbanizable sectorizado Residencial (SUS-r-)
2. Suelo Urbanizable sectorizado Terciario (SUS-te-).
3. Suelo Urbanizable sectorizado Industrial (SUS-i-).

En los planos de ordenación se delimitan los sectores correspondientes y en las Fichas Urbanísticas se detallan las características básicas del suelo Urbanizable, así como en la Memoria de Ordenación y en las correspondientes normas específicas.

## Art. 3.1.3. Planeamiento parcial.

1. Con carácter complementario para el desarrollo del Plan General, para la ejecución de los suelos urbanizables sectorizados será necesaria la formulación y aprobación de los correspondientes Planes Parciales que completen las determinaciones establecidas para el suelo urbanizable en las presentes Normas.

2. Los planes parciales tendrán por objeto desarrollar, de forma pormenorizada, los sectores de suelo urbanizable, señalando su ordenación detallada.

3. Además de lo establecido en el Reglamento de Planeamiento (artículos 43 a 64) en cuanto a su contenido y documentación, los planes parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberán contener lo siguiente:

- Estudio de las modificaciones de escorrentía superficial que se van a originar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas superficiales.

- Definición y naturaleza de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución y destino de los vertidos de estas tierras y de los restos de obra. En relación al enclave elegido se atenderá a la clasificación y calificación del suelo y minimización de la posible incidencia ambiental.

- Análisis de las características geotécnicas del suelo. En particular, para terrenos que presenten una pendiente mayor o igual de 15 grados, el plan parcial, o en su caso el proyecto de urbanización, deberá acompañar un estudio de deslizamiento, a fin de prever posibles movimientos y asentamientos de la edificación (art. 7.1.10 de las presentes normas).

- Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico (art. 7.1.11. de las presentes normas).

## Art. 3.1.4. Aprovechamiento Medio.

Cada sector de suelo urbanizable sectorizado forma parte de una determinada área de reparto, con su consiguiente aprovechamiento medio.

Para la consolidación del aprovechamiento urbanístico, son requisitos necesarios la aprobación definitiva del planeamiento más específico que complete la ordenación urbanística prevista en este Plan General, y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos que resulten de aplicación.

Art. 3.1.5. Cesiones y deberes de los propietarios de Suelo Urbanizable.

1. Los propietarios de suelo calificado como Urbanizable, estarán obligados a la formulación y tramitación, hasta su aprobación definitiva, de los correspondientes planes parciales, estudios de detalle, proyectos de reparcelación y compensación que requiera el desarrollo y ejecución de estas normas urbanísticas.

2. Además de lo anterior, los propietarios de suelo urbanizable están obligados a:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes, servicios y dotaciones públicas (SIPS) de carácter local.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para ejecución de los sistemas generales que el planeamiento incluya o adscriba al ámbito correspondiente.

c) Costear y, en su caso ejecutar la urbanización total del sector, incluidas las obras de conexión con las infraestructuras de los sistemas exteriores.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el suelo que materialice el 10% del aprovechamiento edificatorio del sector, urbanizado y libre de cargas.

Además de lo anterior, los propietarios de sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán:

- Distribuir equitativamente las cargas y beneficios derivados del planeamiento, con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

- Edificar los solares en los plazos establecidos por el planeamiento.

3. La cesión de suelo, correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del sector, se aplicará sobre la superficie total edificable del ámbito desarrollado por el Plan Parcial. Las características y cuantía de las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo se encuentran en las Fichas Urbanísticas y en las Normas.

Los terrenos destinados a las cesiones se localizarán agrupados y en parcelas continuas, y su posición será determinada por el Ayuntamiento, entrando a formar parte del Patrimonio Municipal del Suelo, y no podrán ser sustituidos por compensación económica.

## Art. 3.1.6. El deber de uso, conservación y rehabilitación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos y construcciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre protección del medio ambiente y de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos y sobre rehabilitación urbana.

2. El coste de las obras necesarias en virtud de lo dispuesto en el número anterior se sufragará por los propietarios o por la Administración, en los términos que establezca la legislación aplicable.

## Art. 3.1.7. Suelo Urbanizable Sectorizado Residencial (SUS-r-).

Corresponde a los sectores delimitados en los planos de ordenación con destino global residencial. Los Planes Parciales que los desarrollen cumplirán las siguientes determinaciones: Densidad máxima: - Según determinaciones específicas. Cesión equipamiento educativo - 12 m<sup>2</sup> suelo/vivienda. Cesión zonas verdes: 10% de la superficie total del sector. Cesión S.I.P.S.: - 12 m<sup>2</sup> suelo/vivienda. Altura máxima: - Dos plantas.

Tipología: - Según determinaciones específicas.

Parcela mínima: - Según tipología. Ver cuadro siguiente:

| TIPOLOGÍA | SUPERFICIE<br>MÍNIMA<br>PARCELA | ANCHO<br>MÍNIMO<br>PARCELA | FONDO<br>MÍNIMO<br>PARCELA | RETRANQUEO<br>MÍNIMO<br>EDIFICACIÓN | LINDEROS<br>LATERAL/<br>TRASERO |
|-----------|---------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| ADOSADA   | 150 m <sup>2</sup>              | 7 m                        | 15 m                       | 0/3 m                               | 0/3                             |
| PAREADA*  | 200 m <sup>2</sup>              | 10 m                       | 15 m                       | 3 m                                 | 3/3                             |
| AISLADA*  | 500 m <sup>2</sup>              | 15 m                       | 20 m                       | 5 m                                 | 3/3                             |

(\*) = deberá existir una plaza para aparcamiento en el interior de la parcela.

Ocupación de parcela: -Según condiciones de separación a linderos, con un máximo del 60%.

Usos: - Residencial y terciario.

- No se autoriza el uso industrial.

Aparcamientos: - 1 por vivienda en viario.

- En total 1cada 100 m<sup>2</sup> construidos

Viaros:

a) Dimensión mínima entre alineaciones:

Se establecen las siguientes categorías de calles. Las dimensiones se refieren a la distancia entre alineaciones:

-Viario Tipo A: Calles de un solo sentido, con anchura total mínima de 10,20 metros, que incluye aparcamiento en cordón y aceras de 2 metros.

-Viario Tipo B: Calles de dos sentidos con ancho mínimo total 12,20 metros, que incluye aparcamiento en cordón y aceras de 2 metros.

-Viario Tipo C1: Calles de dos sentidos de ancho mínimo total 15,40 metros, incluye aparcamientos y aceras a ambos lados. Se aplicará esta sección viaria tipo C para los viarios bá-

sicos estructurantes representados en el plano de ordenación 0.07, excepto los señalados en el tipo C2 Y D.

-Viario Tipo C2: Calles de dos sentidos de ancho mínimo total 18,00 metros, incluye aparcamientos y aceras a ambos lados. Se aplicará esta sección viaria tipo C para los viarios básicos estructurantes representados en el plano de ordenación 0.07 siguientes: SGV.6, SGV.7.

- Viario Tipo D: Calles de dos sentidos de anchura total 21,00 metros, que incluye aparcamientos y aceras especiales con carril-bici. Se aplicará esta sección viaria tipo D para los siguientes sistemas generales viarios: SGV.2, SGV.3-A, SGV.3-b, SGV.8, SGV.9.

b) Se determinan las siguientes dimensiones mínimas: Aceras mínimas de 2,00 m.

Carril-Bici asociado al acera: de 1,50 m.

Calzada de 6 m en secciones A y B, y de 7 m en secciones C y D. En caso de incluir mediana, se establece un mínimo de 1.60 m. Bandas de aparcamientos en batería (4,50 m.) o en línea (2,20 m).

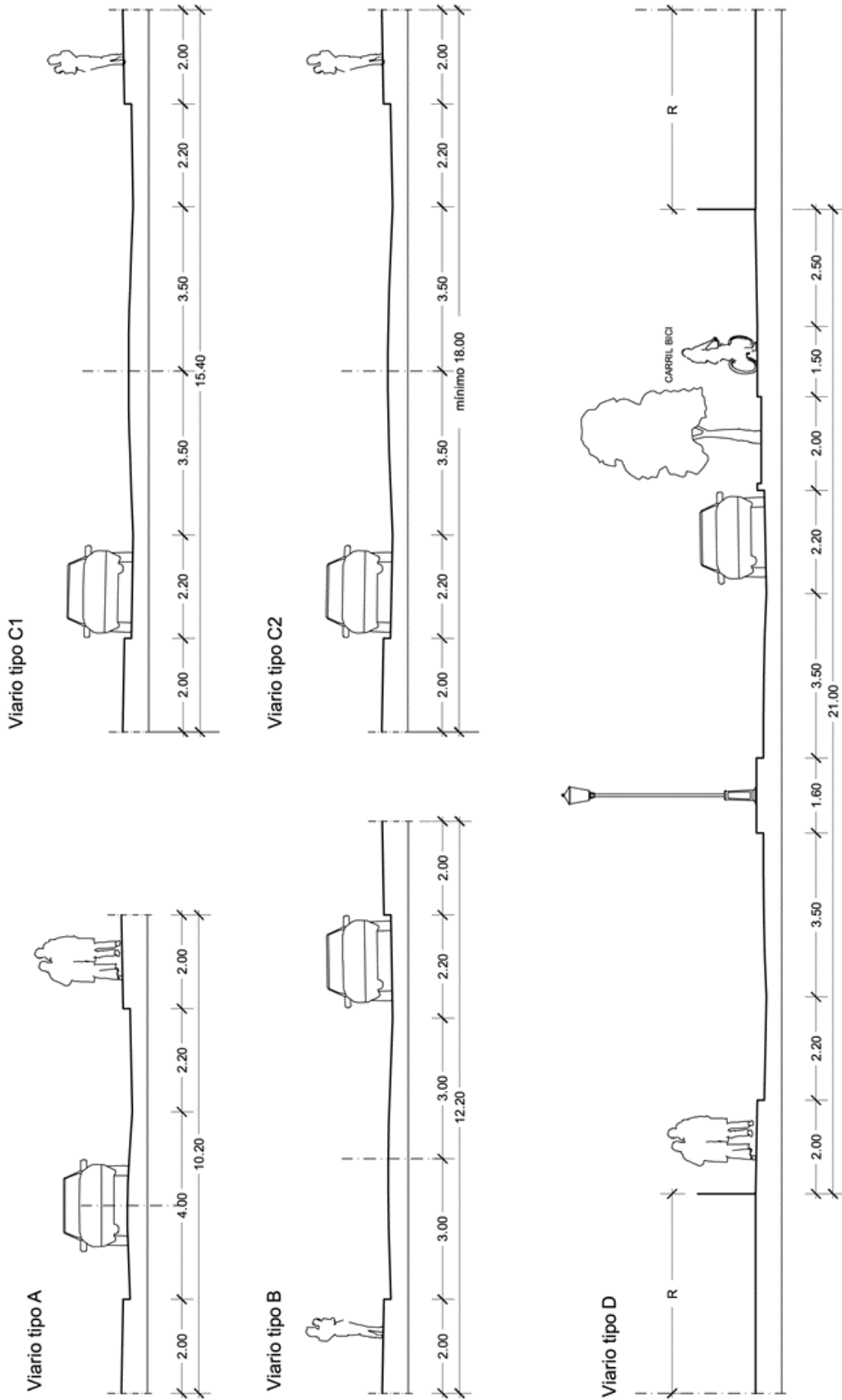
c) Servicios urbanísticos mínimos:

Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los propietarios serán los de abastecimientos de energía eléctrica y agua, alcantarillado y telecomunicaciones.

El viario contará con imbornales para la evacuación de aguas pluviales, pavimentación de la calzada con asfalto y hormigón, encintado de aceras con solerías de hormigón y pavimento, así como alumbrado público con farolas de vapor de mercurio o similares, arbolado y colocación de bocas de riego e incendios.

Las cesiones de zonas verdes se realizarán ya urbanizadas, con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada, dispuestas para el uso público

### CUADRO 1: SECCIONES TIPO DE VIARIOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL



Art. 3.1.8. Suelo Urbanizable Sectorizado Industrial (SUS-i).

El suelo urbanizable Industrial se encuentra delimitado en los planos de ordenación. Corresponde al sector SUS-i1. Se desarrolla mediante Plan Parcial, que cumplirá las determinaciones siguientes:

Edificabilidad: 1 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo sobre parcela neta

Cesión zonas verdes: 10% de la superficie del sector.

Cesión S.I.P.S.: 4% de la superficie del sector.

Altura máxima: Dos plantas y 8 metros.

Tipologías: Naves o edificios entre medianeras

Retranqueos: Según determinaciones específicas de zona.

Usos permitidos: Industrias agroalimentarias, de transformación, bienes de equipo, almacenes, talleres, centro de empresas y similares.

Parcelas:

Tipos z1 y z2: Según determinaciones específicas de zona.

Ocupación máxima: Según determinaciones específicas de zona.

Aparcamientos: 1 cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Viarios:

a) Dimensión mínima de las calles entre alineaciones:

Se establecen las siguientes categorías de calles. Las dimensiones se refieren a la distancia entre alineaciones:

- Viario Tipo Ai: Calles de un solo sentido de ancho total mínimo 12,90 metros que incluye dos aparcamiento en cordón y aceras de 2 metros.

- Viario Tipo Bi: Calles de dos sentidos con ancho mínimo total 15,40 metros, que incluye dos aparcamientos en cordón y aceras de 2 metros.

- Viario Tipo SGV1: Calles de dos sentidos de ancho mínimo total 23,20 metros, que incluye aparcamientos y aceras especiales con carril-bici.

b) Se determinan las siguientes dimensiones mínimas:

- Aceras mínimas de 2 metros.

- Carril-Bici de 1,50 metros, asociado al acerado en el SGV1.

- Carril de 4,50+4,50 metros en viario tipo SGV1 y Ai. En el viario tipo Bi será de 3,50+3,50 m.

- Bandas de aparcamientos en cordón 2,20 m, y en batería 4,50 m.

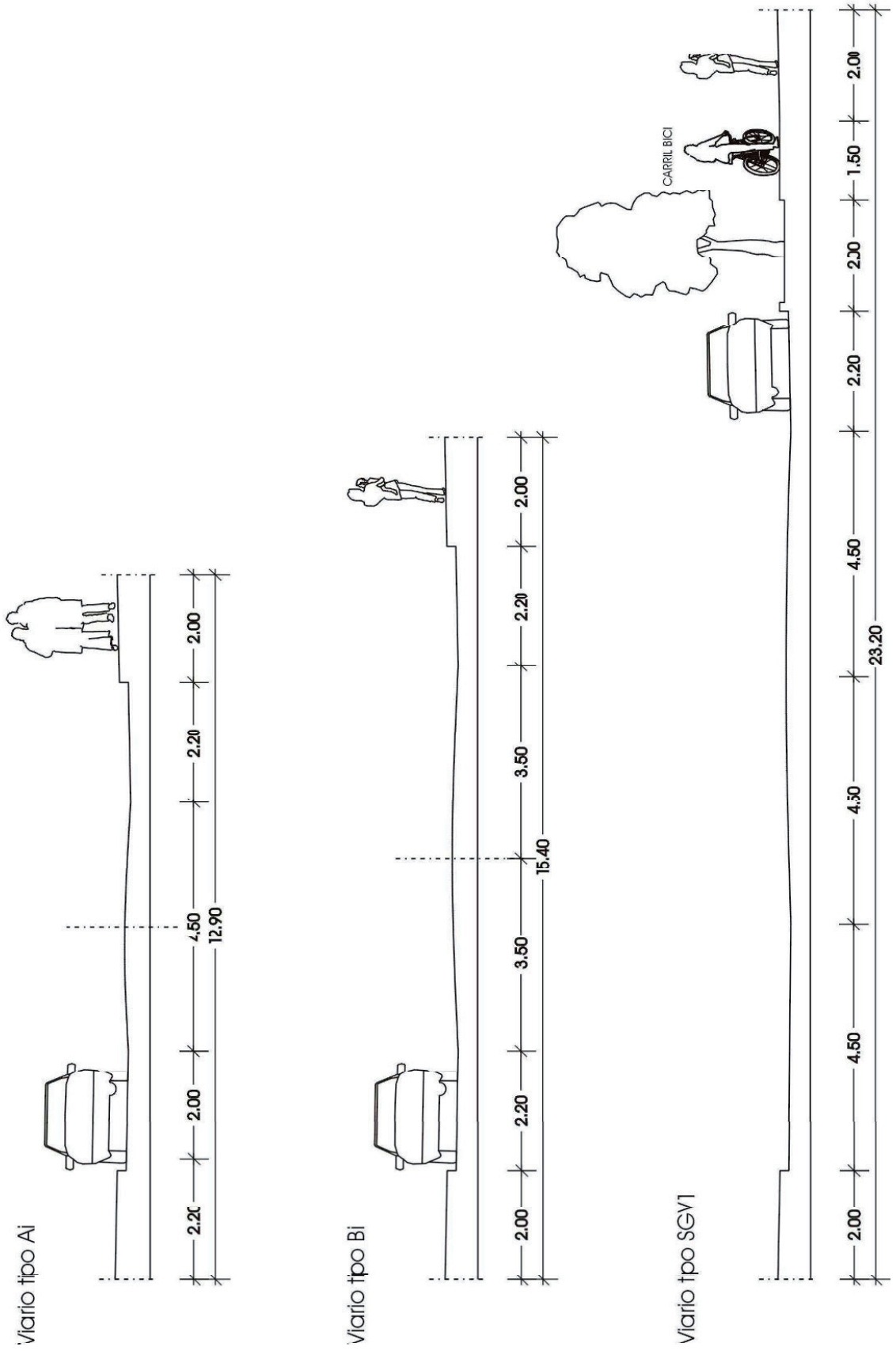
c) Servicios urbanísticos mínimos:

- Los servicios urbanísticos mínimos a costear por los propietarios serán los de abastecimientos de energía eléctrica y agua, alcantarillado y telecomunicaciones.

- El viario contará con: imbornales para la evacuación de aguas pluviales. pavimentación de la calzada con asfalto y hormigón, encintado de aceras con solerías de hormigón y pavimento, así como alumbrado público con farolas de vapor de mercurio o similares, arbolado y colocación de bocas de riego e incendios.

- Las cesiones de zonas verdes se realizarán ya urbanizadas, con mobiliario, equipamiento y vegetación apropiada, dispuestas para el uso público.

CUADRO 2: SECCIONES TÍPICAS DE VIARIOS EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL



Art. 3.1.9. Suelo Urbanizable Ordenado: Equipamiento terciario (SUO-e2).

El SUO-e2 corresponde al sector de propiedad municipal delimitado en los planos de ordenación, con destino global de equipamiento, y cuyos usos pormenorizados son los asignados en los planos de zonificación y determinaciones.

Características de la ordenación:

La ordenación propuesta se desarrolla a partir del viario estructurante SGV3a. Se definen dos manzanas de uso residencial completando la estructura urbana del sector de planeamiento incorporado, API 7, desarrollado también por la sociedad municipal El Ronco para viviendas VPO. El resto del sector se destina a equipamiento terciario y dotacional. Se ha indicado un viario del tipo A para acceso a la plaza de toros que podrá tener pavimentación de carácter peatonal.

Se distinguen los siguientes usos pormenorizados (ficha urbanística núm. 14):

- Parcela ZT (Terciario): Uso terciario.

- Parcela ZRE (Recreativo): Uso dotacional: Equipamiento recreativo.

Plaza de toros y espectáculos.

- Parcela AR (Actuación Residencial): Uso residencial: VPO.

- Parcela E.L.: Espacios Libres.

- Parcelas ZT: Uso pormenorizado terciario, y usos compatibles de equipamiento, dotacional y SIPS. En las parcelas definidas ZT(1) y ZT(2) serán de aplicación las determinaciones establecidas en los artículos 2.9.1 y 2.9.2 de las presentes normas.

- Parcela ZRE: Uso pormenorizado dotacional: Plaza de toros y espectáculos y espacios libres. Debido al carácter singular de la edificación no se establecen determinaciones particulares en cuanto a edificabilidad, altura y demás parámetros urbanísticos, con la excepción de que el retranqueo mínimo respecto al SGV3a será al menos de cinco metros.

- Parcelas AR: Formada por las parcelas R1 y R2: Uso pormenorizado residencial VPO. Se cumplirán además de las condiciones generales de la edificación las siguientes determinaciones:

Condiciones de edificación: - Unidad mínima: manzana completa.

Altura máxima: - Dos plantas.

Tipología: - Viviendas en hilera.

Parcela mínima: - 90 m<sup>2</sup>.

Ocupación de parcela: - máximo del 80%.

Edificabilidad: - 1,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s sobre parcela neta.

Usos - Residencial y terciario.

- No se autoriza el uso industrial.

Art. 3.1.10. Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS).

1. Definición.

Se refiere a aquellos suelos que se reservan para una posible expansión del suelo urbano o urbanizable, en zonas próximas a éstos, y delimitado en el correspondiente plano de clasificación O.04.

Se establece el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS) como aquel suelo integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo no se considera prioritario para la consecución de objetivos previstos en el presente Plan General. Esta categoría deberá tener en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional y sostenible.

Dicho suelo no se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se delimite para su identificación y categorización.

2. Condiciones urbanísticas para la sectorización.

a) No podrá iniciarse el desarrollo del suelo urbanizable no sectorizado en detrimento de la previsión del proceso del Plan General.

b) La administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y forma de gestión del mismo, así mismo podrá determinar el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a régimen de protección.

3. Deberes y derechos de los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado.

a) Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado estarán sujetos a los deberes propios del suelo no urbanizable, pudiendo formular consulta al Ayuntamiento sobre la viabilidad de su transformación, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano y condiciones para su sectorización, así como de las condiciones y previsiones para su sectorización.

b) Los propietarios tendrán derecho a la transformación del suelo sólo 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.

c) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado, requiriendo en todo caso de la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta entonces, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación previa de la propuesta de delimitación del ámbito correspondiente para su tramitación y aprobación, de acuerdo al modelo de crecimiento urbano del municipio. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario el acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

4. Régimen de suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el suelo urbanizable no sectorizado, hasta que no se apruebe el Plan de Sectorización y su Ordenación Pormenorizada, sólo podrán autorizarse:

- Actuaciones de interés público cuando concurren en los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona de suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

- Tras la aprobación del Plan de Sectorización se aplicará el régimen correspondiente al de suelo urbanizable sectorizado, o ordenado si se incorporara la ordenación pormenorizada de éste.

## CAPÍTULO 2

Ámbitos sujetos a normas específicas en el Suelo Urbanizable

Art. 3.2.1. Ámbitos y elementos sujetos a regulación específica.

1. A los efectos de la regulación de las condiciones específicas de edificación y uso en el suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable ordenado, se distinguen los siguientes ámbitos y elementos:

- Zona Residencial Tipo 1 (ZR1) (capítulo 3).

- Zona Residencial Tipo 2 (ZR2) (capítulo 4).

- Zona Industrial (ZI) (capítulo 5).

- Zona Terciario (ZT) (capítulo 6).

## CAPÍTULO 3

Normas específicas para Zona Residencial Tipo ZR1.

Art. 3.3.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a los sectores de usos residencial de densidad media-baja, en suelos urbanizables sectorizados, a desarrollar mediante Plan Parcial. Se engloban dentro de este tipo los sectores: SUS-01-r.

Art. 3.3.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con los siguientes límites:

1. Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:

- Densidad 23 viv/ha.

- Edificabilidad bruta, 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, computados sobre la superficie total de la zona. Se destinará un mínimo del 5 % de la edificabilidad total a usos terciarios complementarios de la vivienda, hasta un máximo del 15%.

2. Es obligatoria la reserva de suelo para equipamiento local en la proporción que se establece en las determinaciones generales para los suelos urbanizables, y como mínimo la especificada en el Reglamento de Planeamiento. El Plan Parcial, manteniendo la magnitud de la reserva, podrá proponer, en función de las condiciones particulares del emplazamiento, el destino específico del suelo dotacional.

3. Las condiciones de edificación serán establecidas por el Plan Parcial con la limitación de que la altura de la edificación no sea superior a dos plantas ni a siete metros.

4. La tipología permitida es la vivienda en cualquiera de sus categorías, que deberán cumplir las condiciones descritas en el art. 3.1.7.

5. No será autorizable el uso industrial en ningún caso.

#### CAPÍTULO 4

##### Zona Residencial Tipo ZR2

Art. 3.4.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde a usos residencial de baja densidad, terciario y equipamiento en suelos urbanizables sectorizados, a desarrollar mediante Plan Parcial. Se engloban dentro de este tipo los siguientes sectores: sector SUS-02-r.

Art. 3.4.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. Son autorizables los usos residencial y terciario, con los siguientes límites:

- Densidad 17 viv/ha (65 viviendas).

- Edificabilidad bruta, 0,40 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s, computados sobre la superficie total de la zona. Se destinará un mínimo del 5% de la edificabilidad total a usos terciarios complementarios de la vivienda, hasta un máximo del 15%.

2. Es obligatoria la reserva de suelo para equipamiento local en la proporción que se establece en las determinaciones generales para los suelos urbanizables, y como mínimo la especificada en el Reglamento de Planeamiento. El Plan Parcial, manteniendo la magnitud de la reserva, podrá proponer, en función de las condiciones particulares del emplazamiento, el destino específico del suelo dotacional.

3. Las condiciones de edificación serán establecidas por el Plan Parcial con la limitación de que la altura de la edificación no sea superior a dos plantas ni a siete metros.

4. Por sus condiciones topográficas y de protección, la tipología predominante es la vivienda unifamiliar pareada, que deberán cumplir las condiciones descritas en el art.

3.1.7. Deberá justificarse la solución que contemple otras categorías sin perjuicio de la capacidad residencial asignada al sector.

5. No será autorizable el uso industrial en ningún caso.

#### CAPÍTULO 5

##### Zona Industrial ZI

Art. 3.5.1. Ámbito de aplicación.

Corresponde al sector de suelo urbanizable sectorizado de uso industrial, delimitado en los planos de ordenación (sector SUS-1l) situado junto a la Autovía de la Plata.

Art. 3.5.2. Características.

Podrán disponerse usos industrial y terciario en suelo urbanizable sectorizado a desarrollar mediante Plan Parcial. Se consideran dos tipos de parcela industrial (tipo Z1 y Z2).

Art. 3.5.3. Normas específicas.

1. En cuanto a ordenación, en los viarios principales de 18 m y SGV.1 sólo podrán situarse parcelas del tipo Z2.

2. No será autorizable el uso residencial, salvo en las condiciones reguladas en las Normas Generales de uso.

3. La altura de la edificación no sea superior a dos plantas y siete metros.

4. Las condiciones de parcelación y edificación se establecerán en el Plan Parcial con las siguientes limitaciones:

5. Las reservas para dotaciones serán las establecidas para los suelos urbanizables en el Reglamento de Planeamiento.

6. Al menos el 25% de la superficie parcelable se destinará a parcelas del tipo Z2 (de 400 m<sup>2</sup>). El resto se destinará a parcelas del tipo Z1 (de 200 m<sup>2</sup>).

1. Parcela tipo Z1.

a) La parcela mínima será de 200 m<sup>2</sup>.

b) La edificación se alineará a viario. Podrá autorizarse un retranqueo uniforme con un mínimo de 3,00 metros, sobre manzana la completa.

c) La parcela tipo Z1 no podrá situarse en el SGV1.

2. Parcela tipo Z2.

a) La parcela mínima será de 400 m<sup>2</sup>.

b) La edificación sobre la parcela tipo Z2 podrá alinearse al viario, excepto en los viarios principales de 18 m y SGV.1, donde, obligatoriamente tendrá un retranqueo uniforme con un mínimo de 5.00 metros.

Art. 3.5.4. Condiciones de uso.

Corresponde al uso industrial con calificación ambiental compatible con la distancia a otros usos, especialmente el residencial; sólo es autorizable la vivienda para guarda de un conjunto de instalaciones; es compatible el uso terciario-comercial.

Art. 3.5.5. Condiciones de la edificación.

1. La edificabilidad sobre parcela neta de 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>neto, con ocupación del 100% y posibilidad de entreplanta en el 25% de la superficie cubierta.

2. La altura de la edificación es de 7,00 m desde la rasante al inicio de la cubierta. No podrán autorizarse alturas superiores, en elementos como silos, chimeneas, depósitos, etc.

3. La tipología edificatoria puede ser alineada a viario, retranqueada, adosada o aislada; en este último caso, la separación a linderos, será la mitad de la altura del parámetro vertical más próximo a otra edificación y como mínimo de cuatro metros (4 m). En todo caso se cumplirán las distancias mínimas de cualquier punto de cada instalación cerrada a un espacio abierto, en cumplimiento de las medidas de seguridad, diseñándose, si es el caso, pasajes abiertos de evacuación y emergencia que en ningún caso tendrán menos de seis metros (6 m).

4. Condiciones estéticas. Deberá garantizarse la integración de los edificios e instalaciones con el entorno donde se sitúe; los parámetros visibles desde espacios públicos se tratarán a modo de fachada; en las parcelas que tengan retranqueo respecto a alineación exterior, deberán cerrarse con vallas, que podrán ser ciegos hasta una altura de un metro, llegándose hasta 2,50 mts. de altura con setos o protección diáfanas, estéticamente admisibles.

#### CAPÍTULO 6

##### Zona Terciaria (ZT)

Art. 3.6.0. Ámbito de aplicación.

Corresponde a los sectores de suelo urbanizable sectorizado de uso global terciario, delimitado en los planos de ordenación, sector SUS-03-te y SUS-04-te; y a las parcelas de

suelo urbanizable ordenado SUO-e2 que se detallan en el artículo 3.1.10.

#### Art. 3.6.1. Definición y objetivos.

Comprende esta calificación aquellas zonas destinadas a terciario que puedan proyectarse sobre el Suelo Urbanizable Sectorizado. Además de regular este uso en los sectores de crecimiento, es objetivo de esta Ordenanza reconocer y mantener la vinculación del uso comercial como un equipamiento a nivel de barrio o ciudad.

Se admiten como usos compatibles los siguientes:

- Uso de oficinas, espacios o locales destinados a las actividades terciarias en que predominan las administrativas o burocráticas, de carácter público o privado y los destinados a despachos profesionales incluso las clínicas privadas de médicos.

Se incluyen en este uso actividades tales como gestorías, inmobiliarias, notarías, bancos, servicios de la Administración. En este uso se admite edificio exclusivo de oficina.

- Uso comercial, los espacios o locales abiertos al público destinados a la compraventa de mercancías al por menor y su almacenamiento inmediato, tales como mercados, supermercados, tiendas, etc.

- Uso de hostelería, tales como cafés, bares, restaurantes, exceptuando discotecas, salas de fiesta, casinos o similares.

- Uso recreativo y de relación social, espacios o locales destinados al público para su recreo y diversión, tales como espectáculos, cines y teatros.

#### Art. 3.6.2. Normas específicas.

Las normas de edificación y uso de carácter general se complementarán con las siguientes:

1. La parcela mínima edificable deberá cumplir las siguientes condiciones:

- Superficie mínima de la parcela: 200 m<sup>2</sup>.
- Longitud mínima de fachada: 10 metros.
- El diámetro del círculo inscribible en el interior de la parcela será de 10 m de diámetro.

No se fija parcela máxima para los planes parciales a desarrollar en el Suelo Urbanizable, pudiendo concentrarse el uso comercial en zonas específicamente destinadas a ello.

2. Edificabilidad máxima sobre parcela neta.

- La edificabilidad sobre la parcela neta resultante de la ordenación del Plan Parcial con uso terciario será de: 0,60 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s sobre parcela.

3. Ocupación máxima de parcela.

- Planta baja: 50% de la parcela.
- Planta primera: 50% de la ocupación en planta baja.

4. Altura máxima edificable.

- La altura máxima edificable será de dos plantas y siete metros.

5. Separación a linderos públicos y privados.

- Separación a linderos públicos: 5 metros.
- Separación a linderos privados: 3 metros.

6. En la zona definida en los planos con uso pormenorizado de equipamiento comercial delimitado junto al Recinto Ferial dentro del sector SUS-02-r, se aplicarán los siguientes parámetros:

- Edificabilidad: 1m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.
- Fondo máximo de la parcela: 8,00 m.
- Ocupación máxima: 100% de la parcela.
- Altura máxima edificable de 1 planta y 4 metros.
- No se establece separación a linderos.
- Condiciones de la edificación: las cubiertas podrán ser horizontales, transitables o ajardinadas. La edificación tendrá al menos dos pasos de cinco metros de anchura como mínimo que permitan el paso a las áreas libres desde la C/ Nueva, como se indica en el plano O.06-A.

## TÍTULO 4

### NORMAS PARA EL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO 1

##### Normas generales

#### Sección 1. Calificación del Suelo no Urbanizable

##### Art. 4.1.1. Ámbito de aplicación.

Las normas generales se aplicarán al suelo no urbanizable especificado en el artículo anterior cuando sean compatibles con su regulación específica.

Su delimitación se indica en el plano de Clasificación de suelo no urbanizable a escala 1/25.000. En virtud de la Ley 6/1998; tienen la condición de Especialmente Protegidos la Rivera de Huelva y el Embalse de Cala, y los derivados de la legislación sectorial de Aguas, Infraestructuras (carreteras, saneamiento, abastecimiento de agua, energía eléctrica), vías pecuarias, caminos rurales y yacimientos arqueológicos.

El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén estas normas del Plan General y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación urbanística aplicable.

##### Art. 4.1.2. Régimen del suelo.

1. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas.

2. No obstante podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como otras edificaciones en los lugares que no exista posibilidad de formación de núcleo de población, autorizaciones que deberán tramitarse con arreglo a lo establecido en el RGU.

##### Art. 4.1.3. Criterios de clasificación y categorías de suelo.

El suelo no urbanizable de El Ronquillo se clasifica en las siguientes categorías:

1. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, artículo 46 apartados a) y b) de la LOUA, con las siguientes subcategorías:

- 2.a) Dominio público hidráulico.
- 2.b) Vías pecuarias.
- 2.c) Carreteras.

3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, al estar incluido dentro de los supuestos del artículo 46 apartados 1.c) y 1.f) de LOUA, como garantía del mantenimiento de sus características, debido al alto valor natural, ambiental y paisajístico del territorio.

- 3.a) Espacio catalogado RA.1, mediante un Plan Especial de Protección del Medio Físico; entornos de la Rivera de Huelva y Embalse de Cala.

- 3.b) Parque de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza.

##### Art. 4.1.4. Edificios e instalaciones en el suelo no urbanizable.

Con carácter general, no se autorizarán edificios, instalaciones y usos en el suelo no urbanizable que esté adscrito a alguna categoría de protección especial.

En el suelo no urbanizable que no esté incluido en ningún régimen de especial protección, de los enumerados anteriormente, podrán autorizarse, usos, edificios e instalaciones, que sean compatibles con el régimen general y con lo establecido en los artículos 50 y 52 de la LOUA. En este supuesto podrán autorizarse:



a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a las que estén efectivamente destinados los terrenos, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) La vivienda unifamiliar aislada únicamente cuando esté al servicio de la explotación, agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de la finca. En este caso será precisa la aprobación previa de un Proyecto de Actuación elaborado y tramitado según las determinaciones de los artículos 42 y 43, de la LOUA, establecidos para las Actuaciones de Interés Público.

c) Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, que según el artículo 42 de la LOUA, deben reunir los siguientes requisitos:

c.1. Pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones obras o instalaciones para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos, que proceda o necesiten implantarse en el suelo no urbanizable, y no induzcan la formación de nuevos asentamientos.

c.2. Serán de intervención singular, de promoción pública o privada, en las que concurren los requisitos previos de utilidad pública o interés social.

#### Art. 4.1.5. Parcelaciones.

1. De acuerdo con los arts. 66 y 68 Ley 7/2002, LOUA, en el suelo no urbanizable están prohibidas las parcelaciones urbanísticas. Tampoco podrán realizarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo, en contra de lo dispuesto en la legislación agraria y en este Plan General.

2. A estos efectos, a partir de la aprobación de este Plan General, se prohíben expresamente divisiones por debajo de la establecida como parcela mínima.

3. En el municipio de El Ronquillo las nuevas segregaciones de parcelas tendrán una superficie mínima de 3,50 hectáreas a los actuales efectos agrarios.

#### Art. 4.1.6. Emplazamiento, implantación y edificación.

1. Los edificios e instalaciones que pudieran autorizarse en el suelo no urbanizable cumplirán las siguientes condiciones:

a) Las parcelas donde se ubiquen cumplirán las dimensiones mínimas a que se refiere el apartado anterior, aún en el caso del parcelario existente. Los edificios e instalaciones se separarán un mínimo de treinta metros respecto de los linderos de la parcela. Los edificios se situarán de forma que no supongan un impacto paisajístico ni afecten al relieve y la vegetación. Deberán justificarse expresamente estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos, y justificar que no afectan a los cauces y escorrentías de aguas, hábitats y vegetación naturales o protegida.

b) Las Actuaciones de Interés Público, reguladas en el artículo 42 de la LOUA, salvo las destinadas a infraestructuras y servicios, se emplazarán a una distancia mínima de 500 m respecto a otras Actuaciones de Interés Público preexistentes y respecto a los límites de los suelos urbano y urbanizable sectorizado, con el fin de no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

c) Las superficies máximas de suelo ocupadas por los edificios e instalaciones, según destino de los mismos, serán las siguientes:

1. En edificios agrarios, incluida la vivienda, el 2% de la superficie de la finca con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Para Actuaciones de Interés Público, y para edificios e instalaciones ganaderos, el 5% de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup>.

d) La altura máxima de los edificios e instalaciones podrá ser de dos plantas y siete metros, medidos estos hasta el arranque de la cubierta, con la excepción de los asociados a las Actuaciones de Interés Público, que será de dos plantas y ocho metros, medidos con los anteriores criterios. Estas alturas podrán ser superadas por elementos constructivos que por su naturaleza requieran mayor altura, tales como silos, tolvas, depósitos, chimeneas, etc.

e) Para garantizar la imposibilidad de formación de nuevos núcleos de población, cualquier construcción autorizable cumplirá con las siguientes condiciones:

Superficie mínima parcela: 3,5 hectáreas.

Separación a linderos y viarios e infraestructuras hidráulicas de 30 m.

Separación a las carreteras en función de su categoría recogidas en la legislación sectorial.

Distancia a otras edificaciones existentes fuera de la parcela de 200 m.

#### Art. 4.1.7. Núcleo de población.

1. Se entiende por núcleo de población a los efectos del presente Plan General, a todo asentamiento humano, de carácter residencial, con una densidad superior a 2 viv/ha, industrial, almacenaje o cualquier otro que genere objetivamente las cuatro necesidades de servicios urbanísticos comunes (red de suministro de agua, red de saneamiento, red de alumbrado público y sistema de acceso viario), que son característicos de las áreas urbanas.

### Sección 2. Regulación de usos y actividades

#### Art. 4.1.8. Tipos de usos.

Se regulan los siguientes usos en el suelo no urbanizable:

a) Usos agropecuarios.

b) Usos al servicio de las obras públicas.

c) Usos terciarios y deportivos.

d) Industrias de primera transformación de explotaciones agropecuarias (almazaras, aderezos,...).

e) Usos residenciales: Vivienda vinculada a la explotación agropecuaria.

## CAPÍTULO 2

### Normas específicas

#### Sección 1. Suelo no Urbanizable de carácter natural

##### Art. 4.2.1. Régimen uso del suelo no urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable de carácter natural, no podrán realizarse otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca. así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. En ningún caso, podrán autorizarse viviendas unifamiliares en esta clase de suelo, u otros usos incompatibles con la producción agraria o que puedan causar impactos ambientales y paisajísticos como depósitos de chatarra, materiales de construcción, explotaciones de áridos, plantas de hormigón y de asfalto y similares.

##### Art. 4.2.2. Usos permitidos.

Son autorizables los usos definidos en el artículo 4.1.7.

##### Art. 4.2.3. Usos prohibidos.

Se prohíbe el uso industrial no vinculado a la explotación agropecuaria.

Art. 4.2.4. Condición de las parcelas y emplazamiento de la edificación.

1. Las parcelas de suelo no urbanizable común donde pudieran autorizarse edificaciones o edificios e instalaciones cumplirán las dimensiones mínimas de tres y media (3,5) hectáreas.

2. Los edificios e instalaciones se separarán un mínimo de treinta metros respecto de los linderos de la parcela. Los edificios se situarán de forma que no supongan un impacto paisajístico ni afecten al relieve y la vegetación. Deberán justificarse expresamente estas condiciones en los correspondientes proyectos técnicos, y justificar que no afectan a los cauces y escorrentías de aguas, hábitats y vegetación naturales o protegida.

3. Las Actuaciones de Interés Público, reguladas en el artículo 42 de la LOUA, salvo las destinadas a infraestructuras y servicios, se emplazarán a una distancia mínima de 500 m respecto a otras Actuaciones de Interés Público preexistentes y respecto a los límites de los suelos urbano y urbanizable sectorizado.

Art. 4.2.5. Superficies.

Las superficies máximas de suelo ocupadas por los edificios e instalaciones, serán:

1. En edificios agrarios, incluida la vivienda, el 2% de la superficie de la finca con un máximo de 1.000 m<sup>2</sup>.

2. Para Actuaciones de Interés Público, y para edificios e instalaciones ganaderos, el 5 % de la superficie de la finca, con un máximo de 2.000 m<sup>2</sup>.

Sección 2. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica

Art. 4.2.6. Suelo No Urbanizable de Protección Sectorial.

1. Constituyen estos terrenos los así definidos en el plano de Ordenación, formados por dos franjas a ambos lados de las vías de comunicación, de anchura variable en función de la normativa sectorial aplicable (aguas, carreteras, vías pecuarias, energéticas y telecomunicaciones).

2. Las vías pecuarias no desafectadas se considerarán a todos los efectos como terrenos de especial protección y de uso público, con destino para usos viarios.

Queda prohibida cualquier obra de edificación o urbanización en los terrenos definidos en los apartados anteriores. Como excepción, se toleran las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las Obras Públicas, efectuadas por los Organismos Oficiales encargados de las mismas.

Art. 4.2.7. Suelo No Urbanizable de Dominio Público Hidráulico.

1. Está situado en las zonas delimitadas en los planos, a lo largo del embalse de Cala, a lo largo de la ribera de Huelva y a ambos lados de los ríos y cauces secundarios que se encuentran en el término municipal.

La zona delimitada incluye la zona de policía de los cauces y por tanto es de aplicación en esta zona lo relativo a la Ley 1/2001, de 20 de julio, Texto Refundido de la Ley de Aguas.

2. De acuerdo con el artículo 46.1.a) y 2.b) de la LOUA, tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, los bienes de dominio público natural, y entre ellos el dominio público hidráulico.

3. La regulación normativa del dominio público hidráulico, en el marco del planeamiento urbanístico municipal, se especifica en el título 7 de estas normas urbanísticas.

4. Queda prohibido cualquier tipo de edificación, obra o instalación, aún en precario, provisionales o desmontables, de iniciativa privada, o las de iniciativa pública que no estén directamente relacionadas con infraestructuras y sistemas territoriales, o de protección hidrológica y ambiental.

5. Por el contrario, se fomentarán los cultivos forestales y la repoblación del bosque de ribera, y especies mediterráneas, así como el uso y disfrute público de estas zonas, admitiéndose adecuaciones recreativas blandas en las zonas más adecuadas para ello, así como un itinerario en la margen del dominio público actual.

Art. 4.2.8. Suelo No Urbanizable de Protección de Vías Pecuarias.

1. Tienen la consideración de suelo no urbanizable de especial protección, las vías pecuarias, con sus correspondientes anchuras legales, según lo establecido en el artículo 39.1 de Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. La red de vías pecuarias de El Ronquillo, así como su regulación normativa en el marco del planeamiento urbanístico municipal, se especifican en el artículo 7.3.5 de estas normas urbanísticas.

Sección 3. Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística

Art. 4.2.9. Complejo Ribereño de Interés Ambiental Espacio Catalogado RA.1.

1. Serán de aplicación las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Sevilla, por estar incluida en el Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Sevilla en la categoría de Complejo Ribereño de Interés Ambiental.

2. Queda prohibido cualquier tipo de edificación, obra o instalación, aún de carácter provisional o desmontable, de iniciativa privada, o las de iniciativa pública que no estén directamente relacionadas con infraestructuras y sistemas territoriales, o de protección hidrológica y ambiental.

Art. 4.2.10. Área de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza.

1. Corresponde al SNU-e1, Área de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza, con uso global de área libre.

2. No se permite la segregación, parcelación o venta de estos terrenos. Cualquier actividad de ocio que pueda desarrollarse en esta zona, será promovida por la Administración local o iniciativa privada en régimen de concesión.

3. Podrán autorizarse construcciones de apoyo a la actividad recreativa, Kioscos o merenderos, con el límite del 5% de la superficie total, siempre que la tipología de la edificación sea aislada, con altura máxima de una planta y cinco metros.

4. En las actuaciones de carácter infraestructural que necesariamente deban localizarse en estos espacios, será preceptiva la realización de un estudio de impacto ambiental, y se tomarán las precauciones necesarias para evitar la destrucción de la cubierta vegetal. Así mismo deberá asegurarse el drenaje de las cuencas vertientes para la evacuación de las avenidas.

## TÍTULO 5

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO 1

##### Red viaria

Art. 5.1.1. Condiciones de accesibilidad de la parcela.

Para que una parcela pueda considerarse apta para la edificación, deberá presentar frente a un viario o a un espacio libre, público o privado, de características similares. El frente de la parcela deberá reunir, además, unas dimensiones mínimas y el viario deberá disponer del grado suficiente de urba-

nización para conferir a la parcela edificable la condición de solar.

#### Art. 5.1.2. Condiciones de diseño del viario.

El viario deberá cumplir las siguientes condiciones de diseño, con la excepción de aquellos viarios que deban seguir las determinaciones específicas.

1. En el suelo urbano consolidado y no consolidado las dimensiones mínimas de las calzadas de tráfico rodado, tendrán la siguiente sección transversal:

- Viario mínimo: 12,20 m.

Correspondiente siete (7,00) metros a la calzada, dos metros veinte (2,20) al aparcamiento y uno cincuenta (1,50) a cada acerado.

2. Sólo podrán autorizarse dimensiones inferiores a las especificadas en el apartado anterior en acometidas de un nuevo viario a otro viario preexistente cuando las menores dimensiones de éste lo requieran. Pero en todo caso la sección transversal del acerado medida en cualquier punto de la misma será de un metro cincuenta centímetros.

3. En el suelo urbanizable sectorizado residencial la sección mínima del viario se establece en el artículo 3.1.7, y en el suelo urbanizable industrial en el artículo 3.1.9.

4. La sección transversal del acerado tendrá una dimensión mínima de dos metros (2,00) en suelo urbanizable sectorizado, y se justificará el cumplimiento de la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras arquitectónicas.

5. En ningún caso se admitirán soluciones de viario en «fondo de saco».

#### Art. 5.1.3. Aparcamientos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- Aparcamiento en cordón: 5,00 m x 2,00 m.

- Aparcamiento en batería: 4,50 m x 2,20 m.

#### Art. 5.1.4. Pavimentación de la red viaria.

Los materiales aconsejables en la pavimentación de la red viaria, son los siguientes:

a) Calzada de tráfico rodado: Macadam con riego profundo, hormigón asfáltico, losa de hormigón o adoquinado con piedra natural sobre firme de hormigón.

b) Aceras y calles peatonales: Piedra natural o baldosa hidráulica, rematadas con bordillo de piedra natural o de hormigón prefabricado. También irán rematados con bordillo los alcorques del arbolado y en su caso los escalones del acerado.

c) Aparcamientos: losa de hormigón separada de la calzada de tráfico por encintado o adoquinado con piedra natural sobre firme de hormigón.

## CAPÍTULO 2

### Red de abastecimiento de agua

Art. 5.2.1. Caudales de cálculo en la red de abastecimiento.

1. Se preverá una dotación de 300 litros por habitante y día para los sectores de uso global residencial.

2. En áreas libres, parques, etc. en las instalaciones se considerará un consumo diario de 50 metros cúbicos por Ha.

#### Art. 5.2.2. Condiciones de diseño.

1. Antes del cálculo de la red se comprobará el valor de la presión de servicio. Si la presión es suficiente en el punto de toma de la red general, se podrá acometer a esta directamente. Si la presión no es suficiente deberá disponerse un depósito regulador o un grupo hidroneumático de presión. Se comprobarán asimismo las presiones y velocidades en todos los tramos para las condiciones de funcionamiento normales.

2. El valor máximo de la presión estática máxima en cualquier punto de la red no será superior a sesenta metros c.d.a. (columna de agua). Si la presión en el punto de acometida a la red general fuera superior a sesenta metros c.d.a. se instalará una válvula reductora de presión.

3. La red de distribución se dispondrá siguiendo el trazado viario o los espacios públicos no edificables con una organización preferentemente mallada. La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso con el fin de que en caso necesario cualquier sector pueda quedar fuera de servicio. Al objeto de poder vaciar la red en caso de reparación o para labores de mantenimiento, se dispondrá en cada sector una llave de desagüe conectada a cauce natural o a pozo de la red de alcantarillado, en cuyo caso incorporará una válvula de retención para evitar succiones. Las arterias de estas mallas tendrán tomas en dos puntos distintos al objeto de disponer de suministro en caso de avería.

4. La red de distribución se ubicará bajo el acerado. El cruce de la calzada se realizará por los menores puntos posibles disponiendo a tal fin conducciones de paso a través de la calzada que sirvan a conjuntos de arquetas de acometidas de la acera opuesta.

5. Las conducciones de abastecimiento de agua quedarán separadas de los conductos de otras instalaciones técnicas las distancias mínimas, medidas entre las generatrices más próximas, serán de 50 cm.

6. La red de abastecimiento incorporará bocas de incendio con salida de ochenta milímetros cada doscientos metros, al menos. Igualmente, deberá incorporar los criterios que fije el Ayuntamiento. El diámetro mínimo de las conducciones de abastecimiento de agua será, con carácter general, 80 mm.

#### Art. 5.2.3. Red contra incendio en la zona industrial.

La zona industrial se dotará de una red contra incendios independiente de la red de abastecimiento de agua para consumo humano y riego. Esta red dispondrá de un dispositivo de sobreelevación de la presión y caudal y de un depósito regulador o aljibe de capacidad suficiente para garantizar su autonomía.

## CAPÍTULO 3

### Red de saneamiento

#### Art. 5.3.1. Caudales de cálculo en la red de saneamiento.

1. El dimensionado de la red se justificará en los correspondientes proyectos técnicos, adoptándose, con carácter de mínimos, los criterios que se establecen en los apartados siguientes de este artículo.

2. A los efectos del cálculo de la red se adoptarán las siguientes equivalencias entre usos residenciales y otros usos:

- Colegios = 1 viv. por cada 50 alumnos.

- Mercados = 1 viv. por cada 200 m<sup>2</sup>.

- Mataderos = 1 viv. por cabeza sacrificada al día.

- Piscina Pública = 1 viv. por cada 25 m<sup>3</sup> de capacidad.

En el caso de usos industriales deberá justificarse la equivalencia adoptada en función de las características de la actividad.

3. Las velocidades de las aguas residuales deberán quedar comprendidas entre sesenta centímetros y tres metros cincuenta centímetros por segundo con el propósito de evitar sedimentaciones y erosiones. En caso de rebasar estos límites, deberán justificarse soluciones constructivas que atenúen las sedimentaciones y erosiones.

4. La dimensión mínima de los conductos:

- Red exterior: 30 centímetros.

- Red interior a los edificios y parcelas edificables: 20 centímetros.

## Art. 5.3.2. Condiciones de diseño.

1. La red se organizará en general siguiendo el sistema unitario, salvo las redes que evacúan los sectores hacia la cuenca occidental que seguirán el sistema separativo, discurrendo por viales de uso público. Cuando sea inevitable que la conducción que discurra por zona de uso público, deberá elaborarse un documento público que establezca la servidumbre correspondiente.

2. El trazado discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables, adoptándose, a ser posible, pendientes iguales a las del terreno. Respecto al resto de las instalaciones enterradas, la red de saneamiento discurrirá siempre por cotas inferiores a las demás. La conducción se dispondrá de modo que quede un recubrimiento no inferior a 2 metros, y siempre por debajo de la conducción de la red de abastecimiento.

3. Se dispondrán pozos de registros en acometidas, encuentros de conductos, cambios de pendiente, sección o dirección y, en todo caso, cada cincuenta metros. Los pozos serán de sección circular cuando los conductos que acometan al mismo sean de diámetros inferiores o iguales a sesenta centímetros. Serán de sección rectangular cuando los diámetros de los conductos sean superiores.

4. Se dispondrán pozos de resaltes cuando las diferencias de cotas de los tubos que acometen al pozo sea igual o superior a ochenta centímetros.

5. Se dispondrán sumideros de recogida de aguas de lluvias y riego a distancias no mayores de 50 m y sin que la superficie de recogida exceda de seiscientos metros cuadrados.

6. En las cabeceras de la red se dispondrán cámaras de descargas.

## CAPÍTULO 4

## Red exterior de electricidad y alumbrado público, y telefonía

## Art. 5.4.1. Red exterior de electricidad y alumbrado público.

1. La red de distribución de electricidad en alta y media tensión actuales y futuras, que discurran por áreas urbanas y por áreas urbanizables, a medida que se urbanicen, se instalarán enterradas.

2. La red exterior de distribución de electricidad en baja tensión se diseñará y calculará de acuerdo con la normativa de la compañía suministradora. En todo caso, el trazado será enterrado, y discurrirá por el viario y espacios públicos no edificables.

3. En el cálculo del alumbrado público para lo no previsto en la normativa española, se tendrán en cuenta las recomendaciones de la «Comisión Internacional de Iluminación» (C.I.E.). Las luminarias y sus soportes se atenderán a las determinaciones que establezca el Ayuntamiento.

## Art. 5.4.2. Red de telefonía.

1. Los proyectos de urbanización incluirán la ejecución de la red de telefonía, y deberán ir acompañados de un informe de la compañía suministradora en el que se exprese la conformidad de las instalaciones proyectadas.

2. Su trazado seguirá el del viario y espacios públicos no edificables y será preferentemente subterráneo. Su cálculo y diseño se atenderá a la normativa de la compañía gestoras del servicio.

3. No se permiten tendidos aéreos de cables telefónicos, salvo en obras parciales de reforma de redes existentes en suelos urbanos consolidados, y siempre en caso de que no sea posible su sustitución.

## TÍTULO 6

## NORMAS GENERALES DE USOS

## CAPÍTULO 1

## Aplicación, clases y tipos de usos

## Art. 6.1.1. Aplicación.

1. Se aplicarán en el suelo urbano y en urbanizable y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen o complementen el presente Plan General.

2. Los usos en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título 4, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

## Art. 6.1.2. Uso global y uso pormenorizado. Definiciones.

Atendiendo a sus determinaciones en los distintos instrumentos de planeamiento los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso global es aquel que el Plan General asigna con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector. El uso global puede ser desarrollado en usos pormenorizados, bien por el propio Plan General o por alguna otra figura de planeamiento.

La asignación de usos globales admite la implantación de usos distintos del dominante, bien sea como usos complementarios, bien sea como usos compatibles:

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

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

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

A su vez, el uso pormenorizado puede ser:

- Determinado o dominante: Es aquel cuya implantación, con carácter principal o mayoritario, asigna el planeamiento a la zona o sector de que se trate.

- Permitido: Es aquel cuya implantación pueda autorizarse con el uso determinado, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

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

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

## Art. 6.1.3. Uso prohibido.

1. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluido por el Plan General o los instrumentos objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

2. Son usos prohibidos:

Los así definidos en las disposiciones generales vigentes.

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

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

Art. 6.1.4. Uso público y uso privado. Definiciones.

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

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

Art. 6.1.5. Tipos de usos.

Los usos regulados en el presente Plan General y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados en la lista de Tipos de Usos.

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

Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en la lista de Tipos de Usos se regulará análogamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

Tipos de usos pormenorizados

- Residencial (capítulo 3).
- Industrial (capítulo 4).
  - Industria y almacenamiento.
  - Talleres artesanales y pequeña industria.
  - Talleres de mantenimiento del automóvil.
- Centros y servicios Terciarios (capítulo 5).
  - Centros terciarios:
 Hospedajes.  
 Espectáculos y salas de reunión.  
 Comercio.  
 Oficinas.
  - Servicios terciarios:
 Aparcamiento-garaje.  
 Garajes.  
 Aparcamiento.
- Dotacional y servidos públicos (capítulo 6).
  - Dotaciones:
 Docente.  
 Deportivo.  
 Servicios de interés público y social (SIPS).  
 Sanitario.  
 Asistencial.  
 Cultural.  
 Administrativo público.  
 Mercados de abastos y centros de comercio básico.  
 Servicios urbanos.  
 Religioso.  
 Cementerio.
- Espacios libres (capítulo 7).
  - Zonas verdes o jardines.
  - Parques.
  - Áreas de ocio.
- Transportes e Infraestructuras (capítulo 8).
  - Viario.
  - Estación de autobuses y centros de transporte.
  - Infraestructuras urbanas básicas.
- Agropecuario (capítulo 9).

## CAPÍTULO 2

Condiciones comunes a todos los usos

Art. 6.2.1. Condiciones de los usos.

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

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

- Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obra: que afectasen a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este Título. Serán, sin embargo, de aplicación a aquellas obras a realizar en edificios existentes en las que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

- En todo caso deberán cumplir la normativa; estatal, autonómica o municipal que les fuera de aplicación, y especialmente con el Decreto 72/1992, de mayo, sobre Normas Técnicas para la accesibilidad y eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere.

- La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezca estas Normas para cada tipo de uso en concreto.

No obstante, no será obligatoria esta dotación, siempre y cuando, el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas Normas, sea igual o inferior a seis (6).

Art. 6.2.2. Usos en los sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

- Las instalaciones al servicio de la edificación.  
 - Aparcamientos y garajes en la medida que establezcan estas normas y, en su defecto, uno (1) por cada cien (100) metros construidos.

- Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el artículo 6.5.1 de estas normas como Hospedaje y Agrupación Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

## CAPÍTULO 3

Uso residencial

Art. 6.3.1. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
- c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Art. 6.3.2. Vivienda exterior.

1. En las viviendas de nueva edificación todas las piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ellas.

Art. 6.3.3. Viviendas interiores.

Se permitirán también viviendas interiores, salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

- Todas las piezas habitables de la vivienda tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas normas.

- Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, en caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

#### Art. 6.3.4. Condiciones de la vivienda.

La vivienda contará, como mínimo de cocina, estancia-comedor, aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio, y un aseo completo.

Los dormitorios y la estancia-comedor de las viviendas y apartamentos, cumplirán las condiciones mínimas superficiales de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere.

#### Art. 6.3.5. Altura de los techos.

A estos efectos serán de aplicación las prescripciones que se establecen en la Normativa sobre Viviendas de Protección Oficial vigente en la Comunidad Autónoma Andaluza.

#### Art. 6.3.6. Dimensiones de los huecos de paso.

1. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso de dimensiones mínimas de doscientos tres (203) centímetros de altura y ochocientos veinticinco (825) milímetros de anchura.

2. Las dimensiones mínimas de las hojas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de ciento noventa y dos (192) centímetros de altura, de seiscientos veinticinco (625) milímetros de anchura para cuartos de aseo y de setecientos veinticinco (725) milímetros para el resto de las piezas.

#### Art. 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas.

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. En todo el recorrido del acceso a cada vivienda en el interior de la parcela, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, siendo su ancho mínimo cien (100) centímetros.

3. Los desniveles se salvarán mediante rampas del seis por ciento (6%) de pendiente máxima o mediante escaleras que tendrán un ancho de, al menos, cien (100) centímetros.

4. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

#### Art. 6.3.8. Dotación de aparcamientos.

En zonas de Uso global Residencial se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación. En todo caso se seguirán las determinaciones específicas según la zona.

## CAPÍTULO 4

### Uso industrial

#### Art. 6.4.1. Definición y uso pormenorizados.

1. Es uso industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración de productos según las precisiones que se expresan a continuación.

- Producción industrial. Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de produc-

tos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

- Almacenaje y comercio mayorista. Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Asimismo se incluyen aquí otras funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Industria y almacenamiento.
- Talleres artesanales y pequeña industria.
- Talleres de mantenimiento del automóvil.

#### Art. 6.4.2. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.

- En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

2. Las presentes normas, así como las ordenanzas y demás regulaciones que promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, serán de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

### Sección 1. Condiciones de la industria en general

#### Art. 6.4.3. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a industria o almacenamiento en general, dispondrá de los muros de separación con los colindantes no industriales a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros; no tendrá contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### Art. 6.4.4. Servicio de aseo.

Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales tendrán aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### Art. 6.4.5. Dotación de aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil del taller.

#### Art. 6.4.6. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

Art. 6.4.7. Condiciones de la industria y almacenamiento en general.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado industria y almacenamiento en general deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (300) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.
- No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la Norma de Protección contra Incendios NBE-CPI-96 o cualquier disposición que la supere.

Art. 6.4.8. Condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

En zonas de uso global y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso pormenorizado talleres artesanales y pequeña industria deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.
- Estar ubicado en la planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de trescientos (300) m<sup>2</sup>, salvo que la ordenanza de zona obligue a una superficie inferior.
- Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.
- Quedan exceptuadas de estas condiciones las actividades profesionales, liberales, artísticas y literarias.

## CAPÍTULO 5

### Uso centros y servicios terciarios

Art. 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es aquel cuya finalidad es la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, seguros u otras, etc.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a) Hospedaje: Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.
- b) Espectáculos y salas de reunión: Es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.
- c) Comercio: Es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares.

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

Comercio alimentario: Cuando se trafica con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta, o supere los mil (1.000) metros cuadrados dicho tráfico si se integra en un establecimiento de la categoría c).

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

d) Oficinas: Es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a

prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

e) Garaje aparcamiento: Es el uso de aquellos espacios, edificadas o no, destinados al estacionamiento y guarda de vehículos. Comprende los siguientes usos pormenorizados.

Garaje: cuando el espacio, edificado o no, destinado a tal uso, se encuentra en el interior de la parcela.

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

Art. 6.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no representen desviación importante de los objetivos de las mismas.

### Sección 1. Condiciones particulares de uso pormenorizado de hospedaje

Art. 6.5.3. Dimensiones.

- Ningún dormitorio tendrá dimensiones menores que las establecidas para los de las viviendas familiares.

- Los accesos interiores cumplirán los requisitos que se señalan para el uso residencial.

Art. 6.5.4. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres (3) habitaciones si resultase número mayor.

### Sección 2. Condiciones particulares del uso pormenorizado de espectáculos y salas de reunión

Art. 6.5.5. Condiciones de aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

### Sección 3. Condiciones particulares del uso pormenorizado de comercio

Art. 6.5.6. Dimensiones.

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y

aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de una edificación unifamiliar.

Art. 6.5.7. Ordenación de la carga y descarga.

Cuando la superficie de venta alcance los mil quinientos (1.500) metros cuadrados o los setecientos cincuenta (750) en los comercios alimentarios, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Art. 6.5.8. Pasajes comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen, las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a 3 metros.

Art. 6.5.9. Almacenaje de productos alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Art. 6.5.10. Grandes superficies comerciales.

No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales salvo en las zonas y condiciones de tamaño que las Normas establezcan expresamente.

#### Sección 4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de oficinas

Art. 6.5.11. Dimensiones.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Art. 6.5.12. Accesos interiores.

- Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestibulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

- La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.

#### Sección 5. Condiciones particulares de los usos pormenorizados de garaje y aparcamiento

1. Garajes.

Art. 6.5.13. Condiciones particulares de los garajes. Dotación de garaje.

1. Todos los edificios en función de su uso dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con el cuadro adjunto: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 5.3.9.

2. Si la superficie destinada a comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

3. En las dotaciones que pueda presuponerse concentración de personas, se dispondrá de una plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad.

La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes públicos y aparcamientos en las vías de tráfico.

La administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación del aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de las plazas de aparcamiento y en los que las características del edificio no permita la instalación de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlos por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio.

Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad o de la existencia de plazas en estacionamiento público próximo, la disposición de la dotación de las plazas de aparcamiento reglamentaria suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

4. La administración urbanística municipal, podrá denegar su instalación en aquellas fincas que estén situadas en vías que, por su tránsito o características urbanísticas singulares así lo aconsejen, en especial en vías primarias, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

5. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquel.

Dimensión de la plaza.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones: La superficie mínima obligatoria, de garaje, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

2. En todos los aparcamientos se destinarán, al menos, el quince por ciento (15%) de sus plazas para automóviles grandes.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de fácil acceso y maniobra para los vehículos.

Garaje en espacio libre de parcelas:

4. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como garaje sobre rasante, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

5. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

Condiciones de edificación.

1. Emplazamiento.

Plantas bajas o bajo rasante de los edificios.

Bajo los espacios libres de las parcelas siempre que lo permitan las condiciones particulares de zona.

2. Acceso a los Garajes.

2.1. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en



las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2.2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a) A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo de la intersección de las líneas de bordillos de las calles, en tramos curvos de radio menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

b) En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

c) Con su eje a menos de diez (10) metros, o de cinco (5) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso a garaje.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

2.3. Las rampas tendrán las características dimensionales que se recogen en el cuadro adjunto.

2.4. Acceso de vehículos y peatones, se efectuará de conformidad con las condiciones que se recogen en el cuadro adjunto.

Cuadro. Condiciones dimensionales de rampa

| RAMPAS DE GARAJE | ANCHURA        |               | PENDIENTE |
|------------------|----------------|---------------|-----------|
|                  | Unidireccional | Bidireccional |           |
| Rectilínea       | 3,00 m         | 6,00 m        | 16%       |
| No rectilínea    | 3,50 m         | 6,75 m        | 12%       |

Radio de curvatura mínimo medido en el eje 6 m. En las curvas se dejará sobreeschorno necesario para el giro de los automóviles.

2.5. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

3. Altura libre de Garajes. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de dos y veinticinco centímetros (2,25) medidos en cualquier punto de su superficie.

4. Escalera en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de un (1) metro para garajes de hasta seis mil (6.000) metros cuadrados y superior a ciento treinta (130) centímetros en los de mayor superficie.

5. Ventilación de Garajes.

En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente.

6. Cubiertas de Garaje.

Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

7. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

8. Desagües.

En los garajes subterráneos se dispondrá de un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

2. Aparcamientos.

Art. 6.5.14. Condiciones particulares de los aparcamientos.

1. Los aparcamientos estarán emplazados en cualquiera de estos tipos:

- Bajo la rasante de los espacios libres públicos.
- Bajo la rasante de la red viaria.

- En contacto con la red viaria y áreas de protección de viario.

2. Las posibles ubicaciones de los aparcamientos se harán de acuerdo con las necesidades y evolución de la trama viaria para lo cual serán, previamente, aprobados por el Pleno Municipal, mediante informe técnico que indique su conveniencia.

Art. 6.5.15. Condiciones particulares para la construcción de los aparcamientos.

Excepto en los casos en que queden previstos por Planes de Ordenación, previa a la construcción será preciso la redacción y aprobación de un proyecto de urbanización en el que se resuelvan las siguientes cuestiones:

1. Incidencia sobre el tráfico de la zona.
2. Afecciones sobre las infraestructuras y redes de servicio.
3. Tratamiento del espacio público.
4. Sistema de gestión.
5. Sistema de ejecución.

Sin perjuicio de lo anterior el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Plan Especial ante una problemática singular, o se intervenga sobre la calificación del suelo, o las facultades dominicales o si la resolución de las cuestiones de tráfico y construcción exigen una Reforma Interior.

Condiciones de edificación.

a) Los accesos de vehículos serán bidireccionales o dos unidireccionales alternativos. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria.

b) Los accesos para peatones serán exclusivos y diferenciados de los previstos para vehículos. Los accesos no distarán más de cuarenta metros de ningún punto de la planta.

## Sección 6. Agrupaciones terciarias

Art. 6.5.16. Agrupaciones terciarias.

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

- Hospedaje.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

- El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de zona en que se sitúan.
- Asimismo, deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellas que se vayan a implantar en las construcciones y, en especial, las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

## CAPÍTULO 6

### Uso dotacional y servicios de interés público y social

Art. 6.6.1. Definición y usos pormenorizados.

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

Comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc.) y la investigación.
- Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

- Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

Cultural, consistente en la conservación, recreación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

Administrativo público, mediante los que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos del estado en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos.

Mercados de abastos y centros de comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.

Servicios urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

#### Art. 6.6.2. Aplicación.

- Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General en el Plano de Ordenación de Suelo y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

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

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

#### Art. 6.6.3. Compatibilidad de usos.

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

Art. 6.6.4. Sustitución de usos dotacionales sin necesidad de modificación del Plan General.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales podrán sustituirse cumpliendo las siguientes condiciones:

- Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo dotacional podrá sustituirse por cualquier uso, dotacional o no, autorizado en la zona en que se encuentre.

- Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso dotacional.

A los efectos de este artículo, no se considerarán como usos en edificio exclusivo los que no estuviesen grafiados como tales en el Plano de Ordenación de Suelo, y que, por

tanto, podrán sustituirse por cualquier uso autorizado en la zona en que se encuentre.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Art. 6.6.5. Calificación de servicios de interés público y social.

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

#### Art. 6.6.6. Edificaciones especiales.

1. Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes.

2. En la zona del Conjunto Histórico deben cumplir las siguientes condiciones:

El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

3. Si la edificación se ubicara en cualquier otra zona, la ocupación máxima de la parcela será libre.

Art. 6.6.7. Plazas de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

- En el sanitario con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

- En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

- Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

- La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejara.

### Sección 1. Condiciones particulares de los distintos usos pormenorizados

#### Art. 6.6.8. Condiciones particulares del uso docente.

Los edificios dotacionales destinados a la enseñanza no superarán las dos plantas de altura.

#### Art. 6.6.9. Condiciones particulares del uso deportivo.

- En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

- En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de cien (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento.

#### Art. 6.6.10. Condiciones particulares del uso servicios de interés público y social.

- Administrativo público. Los servicios de la Administración en que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

- Mercados y centros de comercio básico. Los mercados cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al comercio contenidas en estas normas.

- Religioso. En las parcelas que se destinen a equipamiento religioso, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto, diferentes a las de culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

## CAPÍTULO 7

### Uso de espacios libres

#### Art. 6.7.1. Definición y usos pormenorizados.

El uso espacios libres comprende aquellos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su nula o escasa edificación en todo caso vinculada a la naturaleza del uso.

Comprende los siguientes usos pormenorizados.

- Zonas verdes y jardines: Son aquellos espacios enclavados en áreas de uso global residencial, industrial o de servicios terciarios, dezmados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

- Parques: Son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinadas básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

Como se ya se ha comentado con anterioridad El Ronquillo tiene un déficit de espacios libres, estos que enumeran a continuación son los más destacados:

- Recinto ferial.
- Espacio libre Ermita Nuestra Señora de Gracia.
- Plaza de España.
- Plaza de la Constitución.

- Áreas de ocio: son aquellos espacios cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas.

- Parque de Adecuación Recreativa y de la Naturaleza.

#### Art. 6.7.2. Condiciones generales del uso espacio libre.

La urbanización de los espacios libres se hará según las determinaciones establecidas en el capítulo correspondiente de las presentes normas.

## CAPÍTULO 8

### Uso transporte e infraestructuras urbanas básicas

#### Art. 6.8.1. Definición y usos pormenorizados.

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

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

- Estación de Autobuses y Centro de transporte: Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc., de los servicios viarios de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con las mismas.

- Infraestructuras Urbanas básicas: Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados en dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, etc.

#### Art. 6.8.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin en la documentación gráfica del Plan General en los Planos de Ordenación de Suelo, así como en los documentos que desarrollen las mismas. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes normas.

### Sección 1. Condiciones particulares del uso pormenorizado viario

#### Art. 6.8.3. Sendas públicas para los peatones.

Son sendas públicas para peatones las calles peatonales, la sección de las calles constituida por las aceras, separadas de la calzada de circulación por un resalte o bordillo, y otros tipos de sendas menos formalizadas en parque, bordes de carretera, etc.

Las calles peatonales estarán concebidas para el movimiento exclusivo de personas en áreas comerciales o estanciales admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto. Las características y dimensiones de estas vías se ajustarán a lo que establece en estas normas.

#### Art. 6.8.4. Características generales del viario.

Los márgenes de las vías, cuando discurren por suelo no urbanizable, estarán sometidos a las limitaciones y servidumbre que determina la Ley 25/1988, de Carreteras y sus Reglamentos. Cuando discurren por suelos urbanizables y urbanos, estarán sometidos a las condiciones que el Plan General establece.

#### Art. 6.8.5. Condiciones específicas de las calles particulares.

Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la Ley del Suelo, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificara el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

#### Art. 6.8.6. Calles compartidas.

Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

### Sección 2. Condiciones del uso pormenorizado infraestructuras urbanas básicas

#### Art. 6.8.7. Desarrollo.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de las infraestructuras, deberán ser elaborados con la máxima coordinación entre la entidad redactora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral y a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la ejecución coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales de Infraestructura, establecerá para cada clase de infraestructura las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

#### Art. 6.8.8. Ejecución de las infraestructuras urbanas básicas.

Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuera necesaria la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo.

Las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura llevan implícita la declaración de utilidad pú-

blica de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

#### Art. 6.8.9. Condiciones específicas para el abastecimiento de energía eléctrica.

Estas condiciones se aplicarán a los tendidos de líneas y a sus estructuras de soporte y a las instalaciones en las que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

Toda instalación de nueva planta de carácter definitivo, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres.

En el suelo urbanizable no se podrá levantar instalaciones aéreas de alta tensión fuera de las señaladas por el planeamiento. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

## CAPÍTULO 9

### Uso agropecuario

#### Art. 6.9.1. Definición y regulación.

Tienen uso Agropecuario los terrenos destinados a:

- Cultivo agrícola y sus instalaciones complementarias vinculadas a la explotación.
- Cría y estabulación del ganado.

## TÍTULO 7

### NORMAS DE PROTECCIÓN

## CAPÍTULO 0

### Alcance y objetivo

Regulan de forma general, y para la totalidad del término municipal, las condiciones de protección del medio ambiente y el patrimonio social, cultural y económico de la comunidad.

El Plan General se dirige a los siguientes fines de protección, se desarrollan específicamente las condiciones referentes a los siguientes aspectos:

- Normas de protección del medio ambiente.
- Protección del dominio Público hidráulico.
- Normas de Protección de las Infraestructuras Territoriales.
- Medidas de protección en suelo urbano y urbanizable.
- Normas de Protección del Patrimonio Edificado.

La responsabilidad de la apariencia y conservación tanto del medio natural como del medio urbano corresponde en primer lugar al Ayuntamiento, y por tanto cualquier clase de actuación que les afecte deberá someterse a su criterio.

Consiguientemente podrá denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, de instalaciones o actividades, o cualquier otro tipo de permiso, que pueda conllevar un atentado medioambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido por estas Normas.

La responsabilidad alcanza a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Así mismo y en función de ello, todos los ciudadanos tienen el derecho de denunciar a las autoridades municipales aquellos actos de edificación o actividades que supongan un peligro para la salubridad y para la naturaleza, y aquellas actuaciones que lesionen los valores medioambientales, naturales o urbanos que deben caracterizar al término municipal.

## CAPÍTULO 1

## Normas de protección del medio ambiente

## Sección 1. Introducción

## Art. 7.1.1. Objetivos.

1. Estas Normas regulan de forma general y para la totalidad del término municipal las condiciones de Protección ecológica del medio natural y de los niveles de confort y seguridad para las personas y la naturaleza.

Se persigue conseguir un adecuado nivel de calidad ambiental, mediante la prevención, corrección y control de las actividades cuya implantación pueda afectar al medio ambiente.

2. Para conseguir estos objetivos, se utilizan los procedimientos de:

- a) Prevención Ambiental.
- b) Mejora de la calidad ambiental.
- c) Disciplina ambiental.

3. En aquellos casos en los que las actividades a desarrollar estén incluidas en el anexo 1 de la Ley 16/2002 de Prevención y control integrados de la contaminación, se someterá previamente al procedimiento específico que en ella se establece.

## Art. 7.1.2. Prevención Ambiental.

1. La prevención ambiental es el conjunto de actuaciones a realizar sobre planes, programas y proyectos de construcción de instalaciones y edificaciones que se relacionan en los diferentes anexos de la legislación en materia de prevención ambiental, con el fin de evitar o minimizar los efectos previsibles que su implantación producirá sobre el medio ambiente.

Los procedimientos de Prevención Ambiental de proyectos, planes y programas son una herramienta fundamental para evaluar las posibles repercusiones sobre el medio ambiente de las acciones que se contemplan en dichos planes o proyectos.

2. La prevención ambiental se llevará a cabo a través de los siguientes instrumentos:

a) Evaluación de Impacto Ambiental. Es el proceso de obtención de información, análisis y cálculo de los efectos ambientales de las actividades en una posición concreta del territorio municipal. La justificación documental de las características de la actividad y de los efectos ambientales de su localización, se concreta en el estudio de impacto ambiental y la resolución del órgano competente acerca de la viabilidad de la actividad propuesta, se materializa en la Declaración de Impacto Ambiental.

b) Informe Ambiental. Es la valoración del órgano competente de las medidas de prevención y corrección propuestas para el desarrollo de las actividades a él sometidas.

c) Calificación Ambiental. Es la resolución municipal sobre la viabilidad de la implantación de la actividad a él sometida a la vista de la normativa ambiental de aplicación.

3. La implantación de actividades industriales quedará expresamente condicionada al cumplimiento de los procedimientos de prevención ambiental (evaluación de impacto ambiental, informe ambiental y calificación ambiental), niveles de emisión de contaminantes atmosféricos y exigencias de aislamiento acústico y de gestión de residuos que resulten procedentes en aplicación de la Ley 7/94, de Protección Ambiental, y sus normas de desarrollo (Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental, Reglamento de Informe Ambiental, Reglamento de Calificación Ambiental, Reglamento de Calidad del Aire y Reglamento de Residuos).

## Art. 7.1.3. Ámbito sujeto a Evaluación de Impacto Ambiental.

Se aplica a aquellas actuaciones públicas o privadas consistentes en la realización de planes, programas, proyectos de

construcción, instalaciones y obras, o de cualquier otra actividad o naturaleza comprendidas en el Anexo primero, de la Ley 7/1994, de Protección Ambiental.

Será igualmente aplicable a las ampliaciones, modificaciones o reformas de las actuaciones citadas, previamente autorizadas o legalizadas, siempre que requieran presentación de proyecto y exista un procedimiento administrativo de aprobación y suponga cualquiera de las siguientes incidencias:

- Incremento de las emisiones a la atmósfera.
- Incremento de los vertidos a cauces públicos o al litoral.
- Incremento en la generación de residuos.
- Incremento en la utilización de recursos naturales.
- Ocupación de suelo no urbanizable.

## Art. 7.1.4. Ámbito sujeto a Informe Ambiental.

El informe Ambiental es de aplicación a las actuaciones, tanto públicas como privadas, incluidas en el Anexo II de la Ley 7/1994, así como sus ampliaciones, modificaciones o reformas, cuando así lo acuerde el órgano ambiental competente de acuerdo con los criterios establecidos en el Anexo 3 de la Ley 6/2001.

## Art. 7.1.5. Ámbito sujeto a Calificación Ambiental.

1. Se considera aplicable el procedimiento de calificación ambiental a las modificaciones o ampliaciones de actividades, siempre que supongan incremento de la carga contaminante de las emisiones a la atmósfera, de los vertidos a cauces públicos, o en la generación de residuos, así como incremento en la utilización de recursos naturales u ocupación de suelo no urbanizable.

Están sometidas al requisito de informe ambiental en virtud de lo dispuesto en el art. 32 de la Ley 7/94, las actuaciones relacionadas en su Anexo Tercero.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior, Niveles Acústicos de Evaluación y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Reglamento de Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/96, de 20 de febrero.
- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

## Sección 2. Normas de carácter general

## Art. 7.1.6. Medidas de regulación ambiental.

1. El Plan General recoge las correcciones, control y desarrollo ambiental del planeamiento contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental integrándolos pormenorizadamente en estas Normas Urbanísticas.

2. El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular, en el ámbito de las competencias municipales, la intervención administrativa sobre cuantas actividades y situaciones sean susceptibles de influir en las condiciones ambientales del municipio, con el fin de preservar de efectos negativos externos los elementos naturales y espacios comunitarios municipales. Asimismo, formulará un Programa de Restauración de Áreas Degradadas por vertidos incontrolados de residuos.

3. Como desarrollo de las medidas correctoras, tanto en el planeamiento general como en planeamiento de desarrollo se incorporarán, con el grado de detalle que corresponda a

las distintas figuras de planeamiento, las medidas correctoras contenidas en la Declaración Previa y recogidas en los artículos del presente título.

Art. 7.1.7. Normas de protección: Saneamiento de aguas residuales y vertidos.

En lo referente al saneamiento de aguas residuales y vertidos, se adoptarán las siguientes determinaciones:

1. El Plan General prevé la correcta depuración de las aguas residuales priorizando, a nivel municipal, la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora existente y proyectada.

2. No se permite de ningún modo el vertido de aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento municipal deberá garantizar la correcta evacuación de las aguas residuales que se generen.

3. No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de los procesos de elaboración que puedan derivarse de los sectores industriales, ni a cauces ni a fosas, por lo que habrán de someterse, si procede, a depuración previa de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc., asumibles por los sistemas de depuración municipales.

Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado, sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

4. Las aguas residuales de origen industrial que no sean asimilables a las de uso doméstico, se decantarán, en primera instancia, en la propia industria y verterán al alcantarillado municipal, de modo que se garantice un nivel similar al uso doméstico.

5. Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas, quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

6. Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas en el Plan, se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Por lo demás, no se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Art. 7.1.8. Residuos sólidos urbanos.

1. El sistema de gestión de residuos sólidos urbanos incorporará la recogida selectiva de los mismos, y se extenderá a los nuevos crecimientos -urbanos no consolidados- medida que estos se urbanicen y consoliden por la edificación.

2. Los residuos urbanos y escombros serán conducidos a vertederos controlados y legalizados. Los proyectos de obra especificarán los vertederos que prevean utilizar.

3. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo de las actuaciones, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

4. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a

efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrase, etc.) bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

5. El Ayuntamiento será responsable de la limpieza viaria, la recogida de residuos así como del resto de servicios municipales para las nuevas zonas a urbanizar. La retirada y gestión de los residuos que existen actualmente en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. En este sentido, la retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado.

Art. 7.1.9. Medidas protectoras.

1. Todas las medidas correctoras y protectoras que deban incorporarse a los Proyectos de Urbanización deberán hacerlo con el suficiente grado de detalle que garantice su efectividad.

2. Cada vez que finalice alguna obra de desarrollo del Plan General se procederá a la restauración ambiental y paisajística de la zona de actuación, eliminando adecuadamente cualquier desecho de los materiales utilizados y desmantelando las instalaciones provisionales necesarias para su ejecución.

3. Deberá realizarse una vigilancia para el control y seguimiento de las medidas correctoras y protectoras a adoptar, así como de la restauración ambiental y paisajística procedente, dedicando una atención especial a:

- Emisión de gases, polvo y ruidos.
- Gestión de residuos.
- Infraestructura de abastecimiento y saneamiento de aguas, con control estricto de los vertidos.
- Alineaciones, cerramientos y uso de espacios libres proyectados en las parcelas.
- Uso debido de las parcelas, según normativa a aplicar.

Art. 7.1.10. Condiciones de la reutilización de tierras y escombros.

1. En los proyectos de urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento se deberá prever la utilización, en lo posible, de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria, e identificarán los puntos de vertido de los materiales sobrantes en su caso, así como definir la naturaleza y el volumen de los excesos de excavación y el destino específico de las tierras resultantes.

2. En cuanto a la protección del suelo.

Las solicitudes de licencia para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejados movimientos de tierra en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> o a un volumen superior a 5.000 m<sup>3</sup>, debe incluir en el proyecto los estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

En los proyectos de infraestructuras se debe prever la retirada de la capa superior de suelo fértil, su conservación en montones de altura menor de 3 m y su reutilización posterior en la revegetación de taludes y espacios degradados.

Cuando sea precisa la realización de taludes se proyectarán con pendientes similares a las de los taludes naturales y se revegetarán para evitar procesos erosivos.

Las actividades de extracción, deberán poseer un Plan de Restauración Ambiental del área afectada, de conformidad con el Real Decreto 2994/82.

3. Dicho Plan deberá incluir al menos lo siguiente:

- Descripción de la actividad y localización a escala 1/10.000.
- Descripción del medio físico y humano previsiblemente afectado. Acondicionamiento de la superficie del terreno.

- Medidas para evitar la erosión. Medidas de protección del paisaje. Almacenamiento de residuos. Calendarios de ejecución.

- Coste aproximado de las medidas adoptadas.

Art. 7.1.11. Protección de terrenos forestales y de la vegetación.

1. A los montes o terrenos forestales, considerados en los términos del art. 2 del Reglamento Forestal, se les aplicarán las determinaciones de la Ley y el Reglamento Forestal.

2. En las actuaciones de reforestación se utilizarán preferentemente especies autóctonas o de similar porte o textura.

3. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de más edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto técnico respete dichos individuos, con indemnización al propietario si ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

4. En las obras que puedan afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se exigirá que durante su transcurso se dote a los troncos de un adecuado recubrimiento rígido hasta una altura de 1,80 m, con el fin de impedir su deterioro.

5. Los propietarios están obligados a mantener en buen estado los jardines, plantaciones o árboles que se encuentren en sus terrenos. El incumplimiento de esta obligación podrá dar lugar a la actuación del Ayuntamiento en los términos establecidos en la legislación vigente.

Art. 7.1.12. Medidas de Protección del Espacio Natural.

1. En aquellas obras que supongan una modificación en el relieve del terreno se procurará el máximo respeto a las formas y modelados naturales.

2. El planeamiento de desarrollo deberá resolver el perímetro del núcleo urbano con soluciones de fachada urbana.

3. En cuanto al cerramiento de parcelas exteriores al núcleo urbano, el vallado deberá ejecutarse de modo que se consiga la máxima inserción en el paisaje, sin destacar sobre el entorno natural.

4. La autorización de actividades extractivas requerirá la formulación y ejecución, en su momento, de un Plan de Restauración del Espacio Natural, según dispone el R.D. 2994/82, con el siguiente contenido mínimo:

- Evaluación paisajística y ecológica del entorno.

- Objetivos de la restauración.

- Diseño de la reforestación: Especies a utilizar y cuidados de la implantación.

- Periodicidad de las actuaciones de regeneración.

- Presupuesto.

Art. 7.1.13. Prevención de posibles impactos sobre la salud.

1. La red de conducción de saneamiento deberá estar siempre por debajo de la de abastecimiento de agua (cincuenta centímetros de distancia entre generatrices más próximas, como mínimo, y siempre que no exista peligro de contaminación), y en zanjas diferentes, para evitar, de este modo, el peligro de mezcla de las aguas de ambas redes debido a fugas y retrosifonajes.

2. En los suelos industriales, las áreas libres o zonas verdes se deberán situar entre las parcelas de uso industrial y el área residencial, creando una franja amortiguadora para el ruido y para posibles emisiones a la atmósfera.

3. El planeamiento de desarrollo que afecte a los suelos industriales clasificarán a las industrias por sus efectos ambientales de manera que las potencialmente más contaminantes se sitúen en las zonas más alejadas de las áreas habitadas, y más ventiladas en relación con la dirección de los vientos dominantes.

4. En relación con la circulación de vehículos, y en especial los industriales, y dado el considerable impacto que producen los gases de escape y la emisión de ruidos y vibraciones sobre la población, deberá evitarse en lo posible atravesar los núcleos habitados del término municipal. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo, se posibilitará una circulación fluida al atravesar el núcleo poblacional, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

5. En lo referente a la instalación de industrias en el suelo clasificado como tal por el Plan General, cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ellos, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

## CAPÍTULO 2

### Protección del dominio público hidráulico

Art. 7.2.1. Protección de cauces públicos.

Las actuaciones de ocupación y uso en los cauces públicos y márgenes correspondientes, se atenderán a las siguientes determinaciones según el texto refundido de la Ley de Aguas (TRLA), de 20 de julio de 2001 y el Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDH) (R.O. 849/86, de 11 de abril):

a) En zonas de servidumbre: las bandas de 5 metros de anchura adosadas a los cauces públicos serán de uso público, en los términos regulados en el RDPH, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (arts. 6 al 8 del RDPH).

b) En zonas de policía: En las bandas de 100 metros de anchura adosadas a los cauces, con las excepciones del apartado siguiente, estarán sometidas a autorización previa del Organismo de Cuenca las siguientes actuaciones:

- Obras que trastornen sustancialmente el relieve natural.

- Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

- Extracciones de áridos.

- Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

- Cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

c) En zonas inundables: En la zona de policía de los arroyos de la Lana y de las Minas, clasificadas como urbanas o urbanizables, serán autorizables las actuaciones urbanísticas previstas en el Plan General que les afectan y, en general, cualquier otra obra, ocupación o uso conforme con la Ley, sin que sea precisa en ningún caso la intervención en la autorización de las mismas del Organismo de Cuenca.

d) En los cauces públicos, definidos como el ámbito del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias, será precisa la autorización previa del Organismo de Cuenca para cualquier actuación de uso u obra en los mismos.

Art. 7.2.2. Control de vertidos de residuos al dominio hidráulico.

Vertidos serán considerados aquellos que se arrojen al dominio público hidráulico sin excepción de la técnica utilizada.

Los vertidos de residuos cumplirán las siguientes normas generales:

a) Todos los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa.

b) En ningún caso se autorizarán vertidos que afecten a acuíferos, que contengan sustancias incluidas en la relación I del Anexo III del RDPH. Para el resto de los vertidos que afecten a acuíferos; sólo serán autorizables si el estudio hidrogeológico preceptivo demostrase su inocuidad.

c) La normativa reguladora de los vertidos industriales en redes urbanas, no podrá ser menos estricta que la de vertidos a cauce público.

d) Los residuos sólidos arrastrables quedarán fuera de las zonas inundables.

e) Los depósitos de escombreras de sólidos no inertes o lavables por las aguas, llevarán un colector de lixiviados y de escorrentías, y los afluentes recibirán el tratamiento administrativo de los vertidos líquidos.

Los vertidos de residuos sólidos industriales no tóxicos ni peligrosos tendrán la misma regulación que los residuos sólidos urbanos del apartado anterior (art. 44 PHG).

Los vertidos de residuos tóxicos y peligrosos cumplirán las siguientes condiciones (art. 45 PHG).

a) Son residuos tóxicos y peligrosos los que contengan alguna de las sustancias y materias que figuran en el anexo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, de residuos tóxicos y peligrosos.

b) La gestión de los residuos sólidos peligrosos, incluida su eliminación mediante el vertido controlado, requiere autorización administrativa.

#### Art. 7.2.3. Protección del abastecimiento de aguas.

El artículo 122 al 125 del RDPH establece que el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales requerirá la obtención de concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca.

Los artículos del 184 al 188 del RDPH establecen que el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año, requerirá la obtención de concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, y si este volumen fuera menor, bastará con la comunicación al Organismo de Cuenca.

### CAPÍTULO 3

#### Normas de protección de las infraestructuras territoriales

##### Art. 7.3.1. Naturaleza de la protección.

Las infraestructuras territoriales detalladas en este Capítulo forman parte, en calidad de elementos de los Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales, de la estructura general del territorio municipal, con independencia de su adscripción a ámbitos territoriales más extensos. Por ello, su regulación normativa es suma de la legislación sectorial que en cada caso les afecte y de la derivada de su carácter de Sistema General regulado por la legislación urbanística y por el propio Plan Urbanístico Municipal.

##### Art. 7.3.2. Ámbito de los Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales.

Los Sistemas Generales de Infraestructuras Territoriales del municipio de El Ronquillo están formados por:

- Carreteras.
- Caminos rurales.
- Vías pecuarias.
- Red eléctrica.
- Red de abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

##### Art. 7.3.3. Carreteras.

1. La red de carreteras consta de los siguientes elementos:

- Vías de gran capacidad: Autovía de La Plata y N-630.
- Red principal: SE-421.
- Red secundaria: SE-186.

2. Corresponde La zona de protección de las carreteras al ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes de la carretera, situadas a 100, 50 ó 25 metros de la misma, según afecte a vías de gran capacidad, a la red principal de vías convencionales o a la red secundaria de vías

convencionales, respectivamente, medidas a partir de la arista exterior de la explanación en la que se ubica la infraestructura. Este ámbito es comprensivo de las denominadas en la legislación de carreteras zonas de dominio público adyacente, de servidumbre legal, de afección y de no edificación.

3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia de carreteras, con independencia de las restantes autorizaciones que sean precedentes.

##### Art. 7.3.4. Caminos rurales.

1. La red de caminos rurales está formada por:

- Camino del Cortinar.
- Camino de la Fuente.
- Camino del cerro Calamón.
- Camino de Los Lagos.
- Camino del Aguartil.

2. Los caminos rurales son de dominio y uso público.

3. La anchura de los caminos rurales será la existente, de acuerdo con los datos y antecedentes que obren (Inventario de Bienes, Catastros de riqueza rústica y urbana, etc.) Y, como mínimo, la establecida en la legislación y normativa correspondiente. No obstante, mediante el Plan Especial podrá alterarse la anchura de los caminos rurales y ajustar y pormenorizar su trazado.

4. La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada a una distancia menor de 10 m del eje aparente del camino rural requerirá el deslinde previo del mismo en un tramo suficientemente amplio para garantizar la integridad del camino. El deslinde de los caminos rurales se realizará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Autonómica 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, su reglamento de desarrollo y las propias Ordenanzas Locales, sin perjuicio de la legislación básica del Estado que en su caso, resulte de aplicación.

5. El uso del camino rural será el de tránsito de ganado, vehículos agrícolas y el de personas como itinerario alternativo a la red de carreteras con fines recreativos, deportivos o culturales. La pavimentación, en su caso, procurará la máxima integración en el entorno prohibiéndose los pavimentos propios de vías para tránsito rodado. En ningún caso se admitirán usos de carácter privado ni la invasión del camino rural por los cerramientos de las fincas colindantes.

##### Art. 7.3.5. Vías pecuarias.

1. La red de vías pecuarias con sus correspondientes anchuras legales, tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Protección Especial, con carácter general, conforme al art. 39 del Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 155/1998.

El trazado de las distintas vías pecuarias, así como las respectivas zonas de afectación y protección quedan recogidas en el plano de Ordenación O.01.

Asimismo tendrán la consideración de bienes de Dominio Público de la Comunidad de Andalucía, de acuerdo con el art. 2 de la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

2. Corresponde a zonas de protección de las vías pecuarias, hasta que se proceda a su deslinde, los siguientes ámbitos:

a) Zona de protección de vías pecuarias: La franja de terreno cuya anchura sea el doble de la anchura legal de la vía pecuaria, es decir, 37 m los cordeles y 20 m las veredas, y cuyo eje coincida con el eje del espacio identificable como vía pecuaria en su estado actual.

b) Zona de protección de abrevaderos y descansaderos: El terreno sea el doble del radio del círculo equivalente a la superficie legal de estos espacios, y cuyo centro se sitúe en el centro aproximado del espacio identificable como abrevadero o descansadero en su estado actual.



3. La autorización de cualquier tipo de obra, instalación o actuación de carácter privado situada en la zona de protección de las vías pecuarias definida en el apartado anterior requerirá el deslinde previo de un tramo de la vía pecuaria de longitud mínima 1.000 m y cuyo punto medio coincida con el lugar de la actuación. El deslinde de las vías pecuarias se realizará mediante el acto administrativo regulado en el artículo 8.1 de la Ley de Vías Pecuarias y 17 del Reglamento correspondiente.

4. Los edificios e instalaciones que se construyan en parcelas colindantes a vías pecuarias se separarán de estas una distancia mínima de 10 m.

5. La red de vías pecuarias de El Ronquillo son las siguientes:

- Cordel de Guillena.
- Cordel de Castilblanco.
- Vereda de Los Contrabandistas.
- Vereda de La Parrita.
- Colada del Trabuco.
- Colada del Castillo.

a) Modificación de trazado de vías pecuarias.

1. En cuanto a la modificación de trazado propuesta, la consideración como suelo no urbanizable de protección especial, vinculará a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación (art. 39.2 del Reglamento de Vías Pecuarias).

2. En relación a los tramos de vías pecuarias involucrados en el cambio de trazado propuesto, la ejecución material de las previsiones contenidas en el Plan que conlleven la modificación de trazado de una vía pecuaria, no podrán llevarse a cabo si con carácter previo no se produce la resolución del expediente de cambio de trazado correspondiente.

3. La aprobación de Planes Especiales y Parciales que desarrollen los suelos afectados, esto es, que contengan tramos de vías pecuarias implicados en el cambio de trazado, habrá de ser informada por esta Delegación Provincial, a fin de constatar lo expuesto en este artículo.

b) Desafectación de vías pecuarias.

Según la disposición adicional primera del Decreto 155/1998, de 21 de julio (Reglamento Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía), se deberán desafectar aquellos tramos de vías pecuarias que discurran por suelo urbano o urbanizable, que hallan adquirido las características de suelo urbano, según el planeamiento vigente, y así no se encuentren desafectados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Reglamento. Para ello, se deberá solicitar la desafectación de los tramos correspondientes de las vías pecuarias Cordel de Guillena y Vereda La Parrita.

Art. 7.3.6. Red eléctrica.

1. La red eléctrica está constituida por líneas de media tensión de 20 kV.

2. La zona de protección de las líneas eléctricas corresponde al ámbito delimitado por dos líneas paralelas y a ambos márgenes de la línea eléctrica, situadas a 10 metros de la misma, medidos a partir de la proyección vertical sobre el terreno del conductor más exterior. Este ámbito incluye las distancias de seguridad para líneas eléctricas de media tensión establecidas en la legislación correspondiente.

3. En la zona de protección definida en el apartado anterior, las actuaciones de edificación, ocupación o uso que le afecten requerirán autorización de la entidad competente en materia de líneas eléctricas, con independencia de las demás autorizaciones que sean procedentes.

Art. 7.3.7. Red de abastecimiento de agua.

1. La red de abastecimiento de agua consta del siguiente elemento:

- Red de abastecimiento municipal Embalse de Cala-El Ronquillo.

2. Como medida de protección de la red se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a profundidad superior a 70 cm.
- b) Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m del eje de la conducción.

Art. 7.3.8. Red de saneamiento y depuración de aguas residuales.

1. La red principal de saneamiento y depuración de aguas residuales consta de la infraestructura municipal prevista en el Plan General compuesta por colector sobre la margen izquierda del arroyo de La Lana hasta la estación depuradora.

2. Como medida de protección de la red se aplicarán las siguientes determinaciones:

- a) Prohibición de realizar trabajos de arada o cava a profundidad superior a 70 cm.
- b) Prohibición de plantar árboles a menos de 2 m del eje de la conducción.

## CAPÍTULO 4

### Medidas de protección en suelo urbano y urbanizable

Art. 7.4.1. Estudio paisajístico del planeamiento de desarrollo.

Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen las actuaciones urbanísticas contenidas en este Plan General, contendrán un estudio paisajístico del ámbito completo donde se analice la incidencia paisajística del sector. En el estudio paisajístico se analizará la incidencia de los volúmenes y colores pretendidos en la ordenación sobre la imagen, tanto a nivel urbano como desde los corredores visuales más frecuentados (carreteras y caminos de acceso al núcleo), estableciendo medidas correctoras para paliar su impacto. A tal efecto se aplicarán como mínimo las siguientes:

a) Como criterio de ordenación se asumirá el mantenimiento, en lo posible, de la topografía existente para minimizar el volumen de movimientos de tierra, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.

b) En aquellas actuaciones que impliquen necesariamente la alteración de los perfiles actuales y se ubiquen en situaciones de alta visibilidad, se incluirán medidas de tratamiento de los taludes generados y de localización de áreas libres en los bordes de la actuación.

c) En los bordes de contacto con el medio rural se dispondrán, preferentemente, sistemas de espacios libres o acerados amplios que permitan la disposición de masas de arbolado.

d) Las Ordenanzas del planeamiento de desarrollo incorporarán el tratamiento obligado de los espacios no ocupados por la edificación, y en los bordes de contacto con las vistas más comprometidas (carreteras) se implantarán pantallas vegetales que oculten, al menos parcialmente, la edificación prevista.

e) Las especies vegetales a utilizar en estas actuaciones serán preferentemente las autóctonas, u otras en concordancia con las condiciones climáticas y las características del suelo.

f) En cuanto a las condiciones estéticas en las fachadas, medianeras y cerramientos que hayan de quedar visibles, sólo se empleará como materiales vistos aquellos cuyo acabado de fabricación está previsto y homologado para dicha finalidad. Las pinturas serán de colores claros, ocre, tierras, blancos y, en general, los que tradicionalmente se hayan demostrado eficaces en el lugar, para la integración con el entorno existente.

g) Los viarios de las nuevas zonas a desarrollar se ajustarán, en lo posible, a los caminos y sendas actuales sin romper

de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

Art. 7.4.2. Medidas previas a los desarrollos urbanísticos.

a) En el transcurso de la tramitación de los correspondientes Planes Parciales, los suelos tendrán el uso actual y la consideración de su clasificación de no urbanizable.

b) Estos nuevos desarrollos urbanísticos no podrán iniciarse en tanto no se cumplan taxativamente las consideraciones y plazos previstos en el Plan General, con posibilidad final de su desclasificación.

c) Los futuros suelos industriales, una vez aprobados los Planes Parciales y ejecutadas sus obras de urbanización, tendrán que cumplir y observar, para cada una de las actividades que se pretendan implantar, las prescripciones dimanadas de la ley de Protección Ambiental, en concreto las disposiciones de Informe o Calificación Ambiental.

## CAPÍTULO 5

### Normas de protección del patrimonio edificado

Art. 7.5.1. Ámbito.

Corresponden estas normas de protección a las edificaciones y elementos que se relacionan en este capítulo, y se identifican en el plano de ordenación O.07 y en el Catálogo de Edificios Protegidos (Título 5) de estas Normas Urbanísticas.

#### Sección 1. Edificios y elementos de protección

Art. 7.5.2. Ámbito de aplicación.

1. Las presentes normas tienen por objeto regular los actos de edificación o demolición en las edificaciones relacionadas en el catálogo de Bienes Inmuebles Protegidos de carácter histórico, artístico, tipológico o ambiental de El Ronquillo. Serán de aplicación sobre aquellos edificios o instalaciones que por su valor arquitectónico o histórico deben ser conservados global o parcialmente.

2. A continuación se detalla la edificación protegida, catalogada en 2 niveles distintos de protección, regulados mediante ordenanzas generales y normas específicas:

Nivel de protección A.

1. Iglesia Divino Salvador.
2. Ermita Virgen de Gracia. Nivel de protección B.
3. Antigua Venta El Ronco. C/ Cantarrana, núm. 1.
4. Antigua Posada. Avenida de Andalucía, núm. 119.
5. Sede del Ayuntamiento. Avenida de Andalucía, núm. 73.
6. Avenida de Andalucía, núm. 141.
7. Avenida de Andalucía, núm. 40.
8. C/ Cantarrana, núm. 2.
9. C/ Cantarrana, núm. 20, esquina con callejón del Roero.

Art. 7.5.3. Normas generales.

1. Todos los elementos edificados que estén sometidos a un régimen específico de protección, se ajustarán, en lo que se refiere al uso permitido en los mismos, según las condiciones de uso que determinen las correspondientes ordenanzas de la zona donde se ubique. El Ayuntamiento observará el cumplimiento por parte de los propietarios de edificios protegidos del deber de destinarlos efectivamente al uso establecido en el Plan General y conservarlos en condiciones idóneas de seguridad, salubridad y ornato público.

2. Las parcelas donde se ubican edificios o instalaciones protegidos no podrán segregarse.

3. Al objeto de la aplicación de las medidas particularizadas de protección, se establecen las siguientes categorías de inmuebles, definidas en el Plano de Ordenación O.07:

a) Edificios e instalaciones urbanos, con dos niveles de protección, A y B.

b) Protección ambiental en el Centro Histórico.

Art. 7.5.4. Niveles de intervención sobre el patrimonio edificado. Tipos de obras.

Las obras permitidas son las reguladas mediante las normas específicas establecidas en el art. 7.5.6 del Plan General. Las obras se realizarán mediante proyecto técnico, previa licencia municipal e informe favorable, en su caso, de la Comisión Provincial de Patrimonio de la Junta de Andalucía.

Art. 7.5.5. Usos autorizables.

Las edificaciones de carácter religioso conservarán su actual uso.

Para los inmuebles protegidos en Nivel B podrán autorizarse usos diferentes a los actuales, siempre que éstos sean obras permitidas y compatibles con los usos regulados en estas Normas según la calificación del suelo.

Los usos autorizables serán los del área o zona en la que se ubique. No obstante podrán denegarse aquellos usos que no sean acordes con el decoro y dignidad del edificio.

Art. 7.5.6. Normas específicas de protección para edificios e instalaciones urbanos.

1. Nivel de protección A.

a) Edificación protegida en el Nivel A:

1. Iglesia Divino Salvador.
2. Ermita Virgen de Gracia.

b) Definición y Actuaciones permitidas.

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección tienen valores que por sus cualidades históricas y arquitectónicas han de ser protegidos especialmente. Deberán mantenerse sus características morfológicas, estructurales y tipológicas con integridad.

Solo serán autorizables las obras encaminadas al mantenimiento y conservación del conjunto y se promoverán aquellas intervenciones que ayuden a la restauración y consolidación del inmueble y de sus elementos singulares.

Se permiten las siguientes obras:

1. Obras de consolidación: Corresponde a las obras mayores, de carácter estructural cuya finalidad es la de conservar el edificio sin modificar las características originales por las que ha sido catalogado.

Las obras mantendrán los aspectos fundamentales. Se podrá intervenir en elementos estructurales, mediante operaciones de consolidación, estabilización, arriostramiento, o las que se precisen para la conservación de su uso, sin que suponga modificaciones de la estructura portante original en sus aspectos esenciales.

2. Obras menores de carácter superficial cuya finalidad es la conservación y mantenimiento estético del edificio, y que no supongan modificación de la estructura ni de distribución. Incluyen estas obras trabajos menores como revocos, pinturas, solados, carpintería interior, pequeñas instalaciones, etc. y en general los trabajos que supongan una mejora de su estética.

2. Nivel de protección B.

a) Edificación protegida en el Nivel B:

3. Antigua Venta El Ronco. C/ Cantarrana, núm. 1.
4. Antigua Posada. Avenida de Andalucía, núm. 119.
5. Sede del Ayuntamiento. Avenida de Andalucía, núm. 73.
6. Avenida de Andalucía, núm. 141.
7. Avenida de Andalucía, núm. 40.
8. C/ Cantarrana, núm. 2.

b) Definición y Actuaciones permitidas.

Los inmuebles que se incluyen en este nivel de protección se caracterizan por su valor representativo en el entorno urbano, porque supongan un elemento singular, o por su articulación en la trama urbana.

Las intervenciones sobre éstos se limitan sólo a aquellos elementos que tengan una presencia considerable en el ambiente urbano (fachadas, cubiertas, estructura tipológica, etc.).

1. Obras de reforma: Corresponde a las obras de mejora de las condiciones de la edificación para adecuarla a las nece-

sidades actuales de uso, incluida la redistribución interior con las limitaciones siguientes:

- Las obras mantendrán los aspectos fundamentales de su organización.

- Podrá intervenirse puntualmente sobre los elementos estructurales, para su adaptación al programa de reforma, sin que suponga un cambio sustancial en su tipología.

2. Se autorizan obras menores de carácter superficial encaminadas a conservar y mantener los valores estéticos del edificio. Incluyen estas obras trabajos menores tales como revocos, pinturas, solados, etc. y en general los trabajos que supongan una mejora de su estética. Se autorizan la sustitución integral de las instalaciones, de carpinterías interiores y exteriores, cubiertas, impermeabilizaciones, etc.

3. Se autorizan demoliciones parciales en el edificio principal que se integren en el programa de rehabilitación del mismo.

4. Los forjados y la cubierta podrán sustituirse sólo en el caso de imposibilidad de recuperación, previa comunicación al Ayuntamiento, que deberá comprobar su estado de conservación.

5. En el caso de la ampliación, ésta será compatible con las normas de edificación y uso que afecten a la edificación y normas particulares de la zona. En los casos de Avenida de Andalucía, núm. 119 y Cantarrana, núm. 20 será autorizable el remonte con las limitaciones de altura de la edificación reguladas por las ordenanzas de cada zona, y siempre que el resultado esté acorde con los valores estéticos del edificio.

6. En las fachadas sólo se autorizarán obras de consolidación o adecentamiento en la que se mantenga la configuración de huecos, elementos de composición, materiales, terminaciones, etc. En caso de condición de ruina, se justificará la imposibilidad de mantenimiento de la fachada, ésta se reconstruirá fielmente, con reposición de elementos originales de la fachada.

Art. 7.5.7. Normas específicas de protección ambiental en Centro Histórico.

1. El Centro Histórico de El Ronquillo se remonta al siglo XVI, conservando en la actualidad su trama urbana y aún alguna de las edificaciones originales. Representa la permanencia frente al cambio y renovación a los que se ve sometido el municipio, y se reconoce su trazado como testigo de su crecimiento paulatino. Por todo ello se pretende:

- Proteger y conservar la estructura tipológica, estética y ambiental de la zona.

- Conservación del parcelario y tejido urbano.

- Mantenimiento de la escala y sección del viario.

- Potenciación de los valores rurales.

2. Las obras de edificios situados en las calles de protección ambiental se regularán por las condiciones particulares de la zona Centro Histórico. En los proyectos de arquitectura se justificará la adecuación al entorno, y en los planos de fachada se situará la edificación entre las colindantes a fin de comprobar su integración en el entorno.

3. Deberá redactarse un proyecto unitario de mejora del entorno por el Ayuntamiento que concrete los objetivos fijados por el Plan General, sin perjuicio de que las obras se realicen por fases. El proyecto contendrá las determinaciones relacionadas a obras menores de pavimentación, mobiliario urbano, jardinería, publicidad y distribución de sus usos en estos espacios.

4. Están incluidas dentro de la protección ambiental las Calles y Plazas que se enumeran a continuación:

1. Plaza de la Constitución. Referente espacial del Conjunto. Punto de encuentro de los ejes urbanos más emblemáticos, y punto de origen histórico del municipio.

2. Plaza de España.

3. C/ Maestro Falla.

4. C/ Juan Ramón Jiménez.

5. C/ Romero Martel.

6. Callejón junto al Ayuntamiento.

7. Callejón del Roero.

8. C/ Doctor Fleming.

## Sección 2. Yacimientos arqueológicos

Art. 7.5.8. Protección de yacimientos arqueológicos.

1. En el momento de la redacción de este Plan General no existen en El Ronquillo yacimientos arqueológicos inventariados. En los yacimientos arqueológicos que pudieran delimitarse como consecuencia de la realización de excavaciones o hallazgos casuales, se aplicarán las determinaciones establecidas para las Zonas de Servidumbre Arqueológica.

2. Cualquier hallazgo casual de restos arqueológicos deberá ser comunicado inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de cinco días y adoptará cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiere producido.

3. Cuando en el transcurso de cualquier obra o actividad surjan vestigios de yacimientos de las características indicadas deberá ser paralizada la actividad en la zona afectada y se comunicará a la Consejería de Cultura o al ayuntamiento como organismo colaborador de esta delegación para que se proceda a su evaluación y se tomen las medidas protectoras oportunas.

4. De acuerdo con el art. 42.3 de la Ley del Patrimonio Histórico Español serán ilícitas y sancionables las obras practicadas con posterioridad a un hallazgo del que no se hubiese dado cuenta inmediata a la Administración competente.

## TÍTULO 8

### PLAZOS PARA EL DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

1. Con independencia de su vigencia indefinida, se establecen dos periodos de cuatro años de duración cada uno para la total ejecución del Plan General. No obstante, debido al carácter independiente de las actuaciones urbanísticas previstas no hay un criterio justificado para establecer que un sector deba desarrollarse antes que otro ya que su orden de ejecución no afecta en nada al orden de desarrollo de los distintos ámbitos.

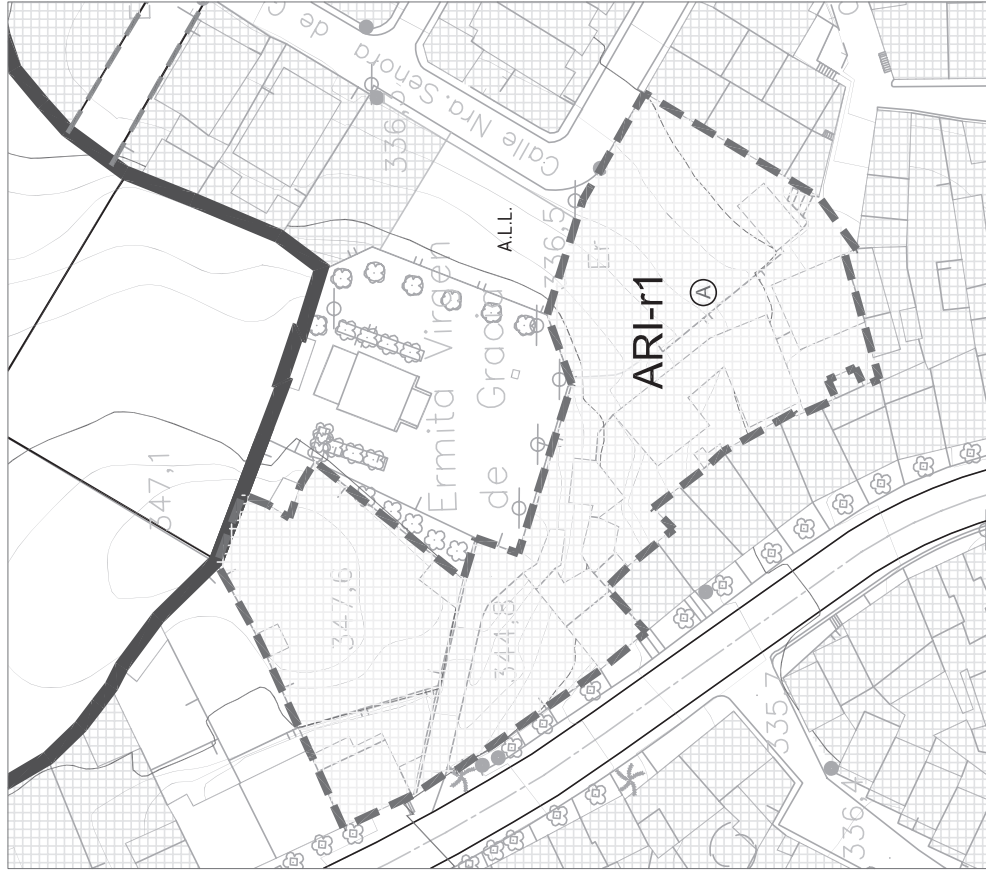
2. Escapa a las previsiones de este Plan General el momento en que entrará en funcionamiento la autovía de la plata, por lo que, incluso los sectores que dependen de ella, en especial el suelo industrial, tienen garantizada su posibilidad de desarrollo con independencia de su ejecución, sin que exista un argumento para relegarlos al segundo cuatrienio, ni afectar por ello al desarrollo de otros sectores.

3. En resumen, no se establece un orden de prioridades para el desarrollo de los sectores; en todo caso el Ayuntamiento podrá establecer la conveniencia de la jerarquización de los desarrollos.

Sevilla, 30 de octubre de 2009.- La Delegada, Rosario Ayala Valiente.

FICHAS URBANÍSTICAS

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>SECTOR: ARI - r1</b>  |  | <b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>  |  |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURALES.   |  |  |  |
| Superficie Área de Ordenación<br>3.983 m <sup>2</sup>  | Superficie Máxima Edificable Residencial<br>Según ordenanzas de A. Primera Extensión | Usos Lucrativos:<br>Residencial Media Densidad<br>Terciario y Comercial Compatible | Superficie Máxima Edificable otros usos<br>Según edificabilidad de parcela |
| Densidad Máxima:<br>—  | Tipologías Permitidas:<br>Edificación entre medianeras                               |  |  |
| Edificabilidad bruta<br>Condiciones de parcela   | Altura Máxima:<br>2 plantas  |  |  |
| CONDICIONES DE DESARROLLO  |  |  |  |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación  | Iniciativa:<br>Pública   | Planeamiento de desarrollo:<br>Estudio de Detalle                                  |  |
| CONDICIONES DE GESTIÓN   |  |  |  |
| Área de reparto :  |  |  |  |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA  |  |  |  |
| <p>— 1) El objetivo fundamental del Estudio de Detalle es la ordenación del entorno de la ermita Virgen de Gracia, y consolidación de la manzana residencial A.</p> <p>— 2) Definir las alineaciones de las edificaciones existentes en el ámbito, redefiniendo el vial intermedio existente</p> <p>— 3) Establecer conexión peatonal entre las calles Virgen de Gracia y Callejón de la Ermita</p> <p>— 4) La edificación se regulará según ordenanzas del Área Primera Extensión (APE)</p> |  |  |  |



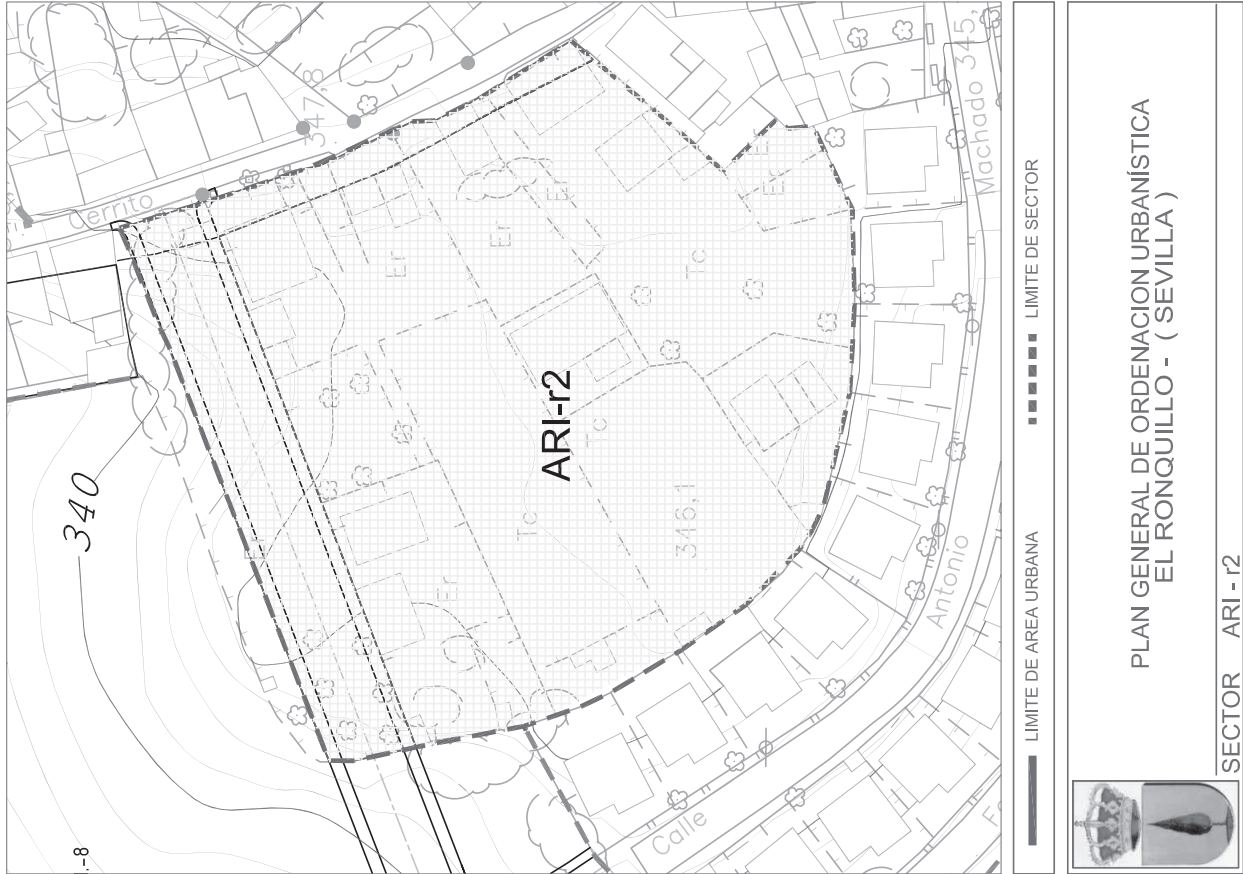


**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR ARI - r1

FICHA Nº 1

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
| <b>SECTOR: ARI - r2</b>  |  | <b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>                                  |  |
| CONDICIONES DE ORDENACION  |  |  |  |
| Superficie Área de Ordenación<br>8.116 m <sup>2</sup>  | Superficie Máxima Edificable Residencial<br>2.840 m <sup>2</sup> |  |  |
| Usos Lucrativos:<br>Residencial Media Densidad<br>Terciario y Comercial Compatible                                     | Superficie Máxima Edificable otros usos<br>406 m <sup>2</sup>    |  |  |
| Densidad Máxima:<br>15 viv/Ha.   | Tipologías Permitidas:<br>Edificación entre medianeras           |  |  |
| Edificabilidad bruta<br>0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  | Altura Máxima:<br>2 plantas                                      |  |  |
| CONDICIONES DE DESARROLLO  |  |  |  |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación  | Iniciativa:<br>Privada   | Planeamiento de desarrollo:<br>Plan Especial de Reforma Interior |  |
| CONDICIONES DE GESTIÓN   |  | Área de reparto :  |  |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION  |  |  |  |
| — 1) Apertura de viario de conexión entre c/ A. Machado y c/ Cerrito<br>— 2) Completar urbanización e infraestructuras |  |  |  |





|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>SECTOR: SUNC - r2</b>                                     |   | <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>  |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL                        |   |   |   |
| DETERMINACIONES GENERALES                                    |   |   |   |
| Superficie del Sector<br>19.003 m <sup>2</sup>               | Edificabilidad bruta<br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s   | Edificabilidad total:<br>7.601 m <sup>2</sup> t                           | Aprov. Medio:<br>Am= 0'379 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Uso Global:  | Edificabilidad y aprovechamiento  |   |   |
| Residencial Media Densidad<br>30% Edificación residencial VP | uso   | edif. (m <sup>2</sup> t)  | c.p.  |
| Capacidad Residencial Máxima:<br>33 viv/Ha.                  | Residencial (VL)  | 4.621 m <sup>2</sup> t  | 1,0   |
|  | Residencial (VP)  | 1.980 m <sup>2</sup> t  | 0,8   |
|  | Terciario   | 1.000 m <sup>2</sup> t  | 1,0   |
|  |   | 7.601 m <sup>2</sup> t  | 0'379   |
| CONDICIONES DE DESARROLLO                                    |   |   |   |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación                        | Iniciativa:<br>Privada  | Planeamiento de desarrollo:<br>Estudio Detalle + Proyecto de Urbanización |   |
| CONDICIONES DE GESTION                                       |   |   |   |
| Area de Reparto:<br>AR-2                                     | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:<br>90% de la Superficie Max. Edificable                       |   |   |
| Cesiones:  | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |   |   |
| SISTEMAS GENERALES   |   |   |   |
| Viaño:   | Areas Libres:   |   |   |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA            |   |   |   |
| — a) Completar la urbanización y conexiones viarias          |   |   |   |





**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

**SECTOR SUNC-r2**

|   |  |
|---|--|
| <b>SECTOR SUNC - te1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>  |  |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL   |  |
| DETERMINACIONES GENERALES   |  |
| Superficie del Sector<br>16.050 m <sup>2</sup>  | Edificabilidad bruta<br>0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s  |
| Uso Global:<br>Terciario  | Superficie Máxima Edificable<br>6.420 m <sup>2</sup> techo   |
| Densidad Máxima:  | Aprovechamiento medio:<br>An= 0,40 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> s                                      |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |  |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación   | Iniciativa:<br>Privada<br><br>Planeamiento de desarrollo:<br>PERI + Proyecto de Urbanización             |
| CONDICIONES DE GESTION  |  |
| Area de Reparto:<br>AR-3  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:<br>90% de la Superficie Max. Edificable                      |
| Cesiones:   | Cesiones locales. Art. 17 LOUA<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |
| SISTEMAS GENERALES  |  |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— a) La unidad mínima edificatoria será la parcela procedente del PERI</li> <li>— b) El plan ordenará el sector resolviendo la conexión entre la Avda. Andalucía y ASGV 7a</li> <li>— c) Las cesiones de A.L. se ubicarán en continuidad con las áreas libres de ASGV-7a</li> <li>— d) Resolver los bordes con el sector urbano colindante, en especial con la Avda. Andalucía</li> <li>— e) Corresponde al sector la ASV6</li> <li>— f) El viario principal grafiado es estructurante; el secundario es orientativo para dar continuidad al sector SUNC-te2.</li> </ul> |  |





**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUNC -te1



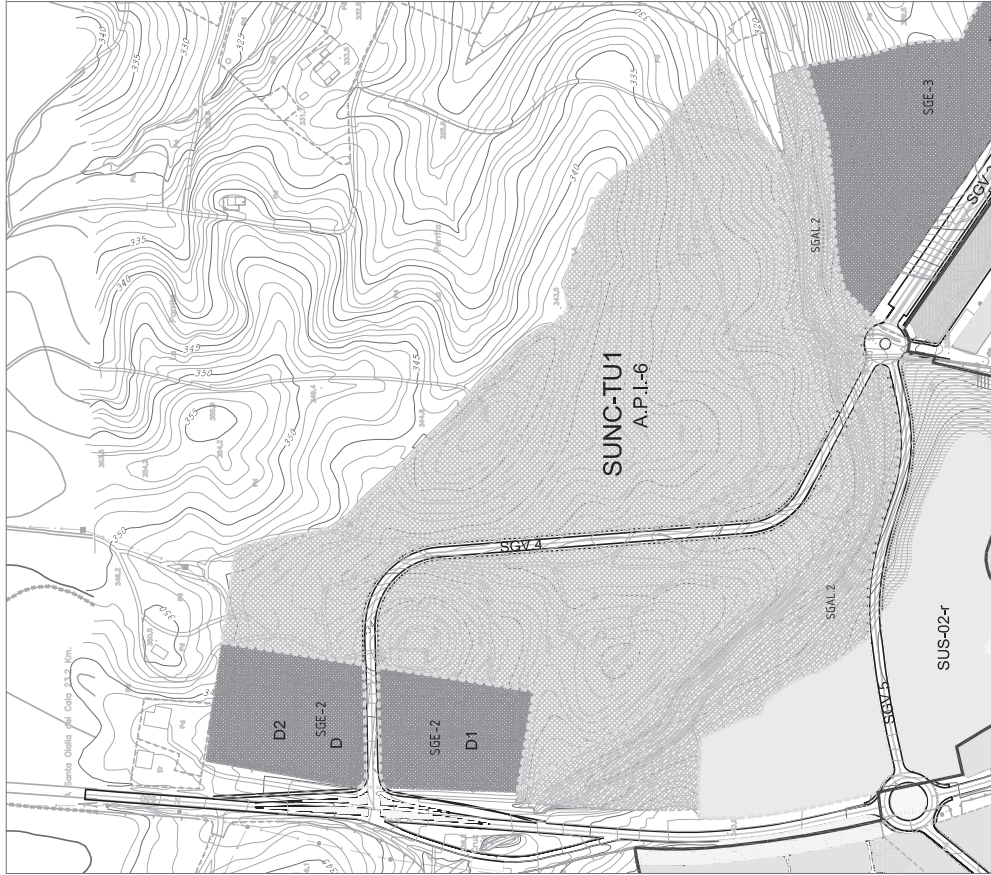
|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>SECTOR: SUNC - te2</b>   |  | <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>                             |  |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL   |  |  |  |
| DETERMINACIONES GENERALES   |  |  |  |
| Superficie del Sector<br>18.564 m <sup>2</sup>  | Edificabilidad bruta<br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  |  |  |
| Uso Global:<br>Terciario  | Superficie Máxima Edificable<br>TERCIARIO: 7.426 m <sup>2</sup> techo                                    |  |  |
| Densidad Máxima:  | Aprovechamiento medio:<br>An= 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s                                      |  |  |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |  |  |  |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación   | Iniciativa:<br>Privada   | Planeamiento de desarrollo:<br>PERI + Proyecto de Urbanización |  |
| CONDICIONES DE GESTION  |  |  |  |
| Area de Reparto:<br>AR-4  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:<br>90% de la Superficie Max. Edificable                      |  |  |
| Cesiones:   | Cesiones locales. Art. 17 LOUA<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |  |  |
| SISTEMAS GENERALES  |  |  |  |
| SGV 7 (3.494 m <sup>2</sup> )   |  |  |  |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |  |  |  |
| <p>— El PERI tiene por objeto la ordenación del ámbito afectado.</p> <p>— Resolver el acceso al sector y los bordes de la unidad, conformando una fachada urbana.</p> |  |  |  |



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANÍSTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

**SECTOR SUNC-te2**

|   |   |                                    |   |
|---|---|------------------------------------|---|
| <b>SECTOR: SUNC-tu1</b>   |   | <b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b> |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL                               |   |                                    |   |
| DETERMINACIONES GENERALES   |   |                                    |   |
| Otra denominación (A.P.I. 6)  | Edificabilidad bruta  | Edificabilidad total:              | Aprov. Medio:                             |
|   | 0,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s  | 21.300 m <sup>2</sup> t            | Am= 0'1999 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Superficie del Sector   | Edificabilidad y aprovechamiento  |                                    |   |
| 106.503 m <sup>2</sup>  | uso   | edif. (m <sup>2</sup> )            | c.p. Ap.                                  |
| Uso Global:   | Terciario-Turístico   | 21.300 m <sup>2</sup> t            | 1.0 21.300                                |
| Terciario-Turístico   |   | 21.300 m <sup>2</sup> t            | 0'1999                                    |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |   |                                    |   |
| Sistema de Actuación:   | Iniciativa:   | Planeamiento de desarrollo:        |   |
| Compensación  | Privada   | -                                  |   |
| CONDICIONES DE GESTION  |   |                                    |   |
| Area de Reparto:  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:   |                                    |   |
| AR-5 (S= 106.503 m <sup>2</sup> )                                   | 90% de la Superficie Max. Edificable  |                                    |   |
| Cesiones:   | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |                                    |   |
| SISTEMAS GENERALES  |   |                                    |   |
| Viarío:   | 6.614 m <sup>2</sup> (S.G.V.4)  |                                    |   |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA                   |   |                                    |   |
| — Usos pormenorizados: Centros y servicios turísticos y terciarios. |   |                                    |   |



— ■■■■■ LIMITE DE AREA URBANA

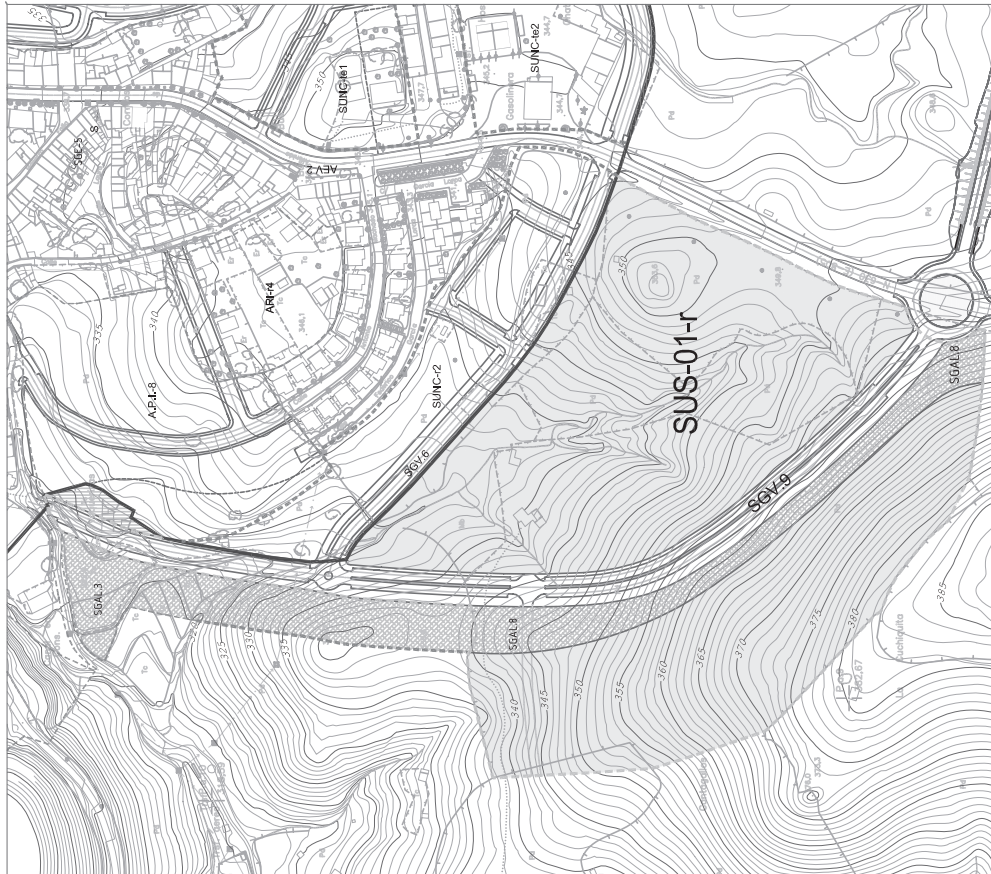
— ■■■■■ LIMITE DE SECTOR



**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR: SUNC-tu1 (API 6)

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>SECTOR: SUS-01-r</b>  |   | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>    |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL  |   |   |   |
| DETERMINACIONES GENERALES  |   |   |   |
| Superficie del Sector  | Edificabilidad bruta                            | Edificabilidad total:                   | Aprov. Medio:                             |
| 92.593 m <sup>2</sup>  | 0.40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s           | 37.037 m <sup>2</sup> t                 | Am= 0'3423 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Uso Global:  | Edificabilidad y aprovechamiento                |   |   |
| Residencial Media Densidad   | uso   | edif. (m <sup>2</sup> )                 | c.p.                                      |
| Capacidad Residencial Máxima:  | Residencial (VL)                                | 25.926 m <sup>2</sup> t                 | 1.0                                       |
| 23 viv/Ha. (213vvdas.)   | Residencial (VP)                                | 11.111 m <sup>2</sup> t                 | 0.8                                       |
|  |   | 37.037 m <sup>2</sup> t                 | 34.815                                    |
| CONDICIONES DE DESARROLLO  |   |   |   |
| Sistema de Actuación:  | Iniciativa:                                     | Planeamiento de desarrollo:             |   |
| Compensación   | Privada   | Plan Parcial + Proyecto de Urbanización |   |
| CONDICIONES DE GESTION   |   |   |   |
| Area de Reparto:   | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:     |   |   |
| AR-6   | S = 101.700 m <sup>2</sup>                      | 90% de la Superficie Max. Edificable    |   |
| Cesiones:  | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.                 |   |   |
|  | Sistemas Generales.                             |   |   |
|  | Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |   |   |
| SISTEMAS GENERALES   |   |   |   |
| INTERIORES:  | Areas Libres:                                   | Viarío (SGV.9):                         | ADSCRITOS: SGAL-3                         |
|  | (SGAL.8) 7.180 m <sup>2</sup>                   | 9.026 m <sup>2</sup>                    | 9.107 m <sup>2</sup>                      |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA  |   |   |   |
| <p>— a) Además de la cesión del SGAL-8, se procurará una zona libre paralela a la Avda. de Andalucía (N-630), con objeto de producir un corredor verde que amortigue, sobre la zona residencial, los efectos del tráfico rodado.</p> <p>— b) El paso puntual sobre el SGAL-8, es autorizable para uso exclusivo de aparcamientos. En tal caso, el acceso deberá resolverse garantizando la continuidad de las áreas libres, y la prioridad de los espacios peatonales.</p> |   |   |   |



— ■■■■■ LIMITE DE AREA URBANA

— ■■■■■ LIMITE DE SECTOR

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA**  
**EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUS-01-r



|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <b>SECTOR: SUS - 02r</b>  |   | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>    |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURAL   |   |   |   |
| DETERMINACIONES GENERALES   |   |   |   |
| Superficie del Sector   | Edificabilidad bruta                            | Edificabilidad total:                   | Aprov. Medio:                             |
| 38.655 m <sup>2</sup>   | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s           | 15.462 m <sup>2</sup> t                 | Am= 0'3142 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Uso Global:   | Edificabilidad y aprovechamiento                |   |   |
| Residencial Media Densidad  | uso   | edif. (m <sup>2</sup> )                 | c.p.                                      |
|   | Residencial (VL)                                | 9.424 m <sup>2</sup> t                  | 1,0                                       |
|   | Residencial (VP)                                | 4.038 m <sup>2</sup> t                  | 0,8                                       |
| Capacidad Residencial Máxima:   | Terciario                                       | 2.000 m <sup>2</sup> t                  | 1,2                                       |
| 65 viviendas  |   | 15.462 m <sup>2</sup> t                 | 15.054 m <sup>2</sup>                     |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |   |   |   |
| Sistema de Actuación:   | Iniciativa:                                     | Planeamiento de desarrollo:             |   |
| Compensación  | Privada   | Plan Parcial + Proyecto de Urbanización |   |
| CONDICIONES DE GESTION  |   |   |   |
| Area de Reparto:  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:     |   |   |
| AR-7 (S= 47.905 M <sup>2</sup> )  | 90% de la Superficie Max. Edificable            |   |   |
| Cesiones:   | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.                 |   |   |
|   | Sistemas Generales.                             |   |   |
|   | Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |   |   |
| SISTEMAS GENERALES  |   |   |   |
| INTERIOR:   | Viarío:   | S.G. ADCRITOS:                          |   |
|   | 2.914 m <sup>2</sup> (S.G.V.5)                  | (SGAL.2a):                              |   |
|   |   | 9.250 m <sup>2</sup>                    |   |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— a) El aprovechamiento residencial se materializará en la zona delimitada en el Plan General.</li> <li>— b) La situación de las Áreas Libres Locales es vinculante en la posición grafiada, tanto en las inmediaciones, como en el lado oriental del sector.</li> <li>— c) Corresponde al sector la ejecución de la conexión vial A.S.V.-2</li> <li>— d) La tipología dominante será vivienda unifamiliar pareada.</li> </ul> |   |   |   |



LIMITE DE AREA URBANA      LIMITE DE SECTOR

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUS - 02r

|  |   |   |   |
|--|---|---|---|
| <b>SECTOR: SUS-03-te</b>   |   | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>    |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURALES  |   |   |   |
| DETERMINACIONES GENERALES  |   |   |   |
| Superficie del Sector  | Edificabilidad bruta                            | Edificabilidad total:                   | Aprov. Medio:                             |
| 26.054 m <sup>2</sup>  | 0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s           | 10.422 m <sup>2</sup> t                 | Am= 0'3372 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| Uso global:  | Edificabilidad y aprovechamiento                |   |   |
| Terciario  | uso   | edif. (m <sup>2</sup> )                 | c.p. Ap.                                  |
| Densidad Máxima:   | Terciario                                       | 10.422 m <sup>2</sup> t                 | 1,0 10.422                                |
|  |   | 10.422 m <sup>2</sup> t                 | 0'3580                                    |
| CONDICIONES DE DESARROLLO  |   |   |   |
| Sistema de Actuación/Compensación  | Iniciativa:                                     | Planeamiento de desarrollo:             |   |
|  | Privada   | Plan Parcial + Proyecto de Urbanización |   |
| CONDICIONES DE GESTION   |   |   |   |
| Area de Reparto:   | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:     |   |   |
| AR-8 S = 102.084 m <sup>2</sup>  | 90% de la Superficie Max. Edificable            |   |   |
| Cesiones:  | = 3.250 m <sup>2</sup>                          |   |   |
|  | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.                 |   |   |
|  | Sistemas Generales.                             |   |   |
|  | Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |   |   |
| SISTEMAS GENERALES   |   | ADSCRITO:                               |   |
| INTERIOR:  | Sistema general viario:                         | (SGAL 1b)                               | (S.G.A.V.R-1)                             |
|  | (S.G.V.2) = 6.362 m <sup>2</sup>                | 12.780 m <sup>2</sup>                   | 3.250 m <sup>2</sup>                      |
|  |   |   | total                                     |
|  |   |   | 16.030m <sup>2</sup>                      |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA  |   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— a) El borde de la carretera SE-186 se acondicionará como paseo peatonal.</li> <li>— b) Las áreas libres locales se situarán a lo largo de la SE 186 acompañando al paseo anterior.</li> <li>— c) Los equipamientos sociales se agruparán preferentemente junto a la SE-186 o el S.G.V.-2</li> </ul> |   |   |   |



— LIMITE DE AREA URBANA

— LIMITE DE SECTOR

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUS-03-te

|   |   |
|---|---|
| <b>SECTOR: SUS-04-te SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>  |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURALES   |   |
| DETERMINACIONES GENERALES   |   |
| Superficie del Sector<br>60.000 m <sup>2</sup>  | Edificabilidad bruta<br>0,40 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s   |
| Edificabilidad total:<br>24.000 m <sup>2</sup> t  | Aprov. Medic.<br>Am= 0'3372 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| Uso global:<br>Terciario  | Edificabilidad y aprovechamiento<br>uso edif. (m <sup>2</sup> ) c.p. Ap.                                  |
| Densidad Máxima:  | Terciario 24.000 m <sup>2</sup> t 1,0 24.000<br>24.000 m <sup>2</sup> t 24.000                            |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |   |
| Sistema de Actuación;<br>Compensación   | Iniciativa:<br>Privada<br>Planeamiento de desarrollo:<br>Plan Parcial + Proyecto de Urbanización          |
| CONDICIONES DE GESTION  |   |
| Area de Reparto:<br>AR-8 (S= 102.084m <sup>2</sup> )  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:<br>90% de la Superficie Max. Edificable                       |
| Cesiones:   | Cesiones locales: Art. 17 LOUA.<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |
| SISTEMAS GENERALES  |   |
| S.G. INTERIORES:<br>7.876 m <sup>2</sup> (SGV8) 4.590 m <sup>2</sup> (SGAL 1a)  | S.G. ADSCRITOS:<br>(SGAL 1b) (SGAVR-1) 3.250 m <sup>2</sup><br>total 16.030m <sup>2</sup>                 |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |   |
| <p>— a) La zona en contacto con el Cerro Alto se completará áreas libres locales.</p> <p>— b) Los equipamientos locales se situarán preferentemente al este del sector entre S.G.V.-8 y S.G.V.-2.</p> |   |



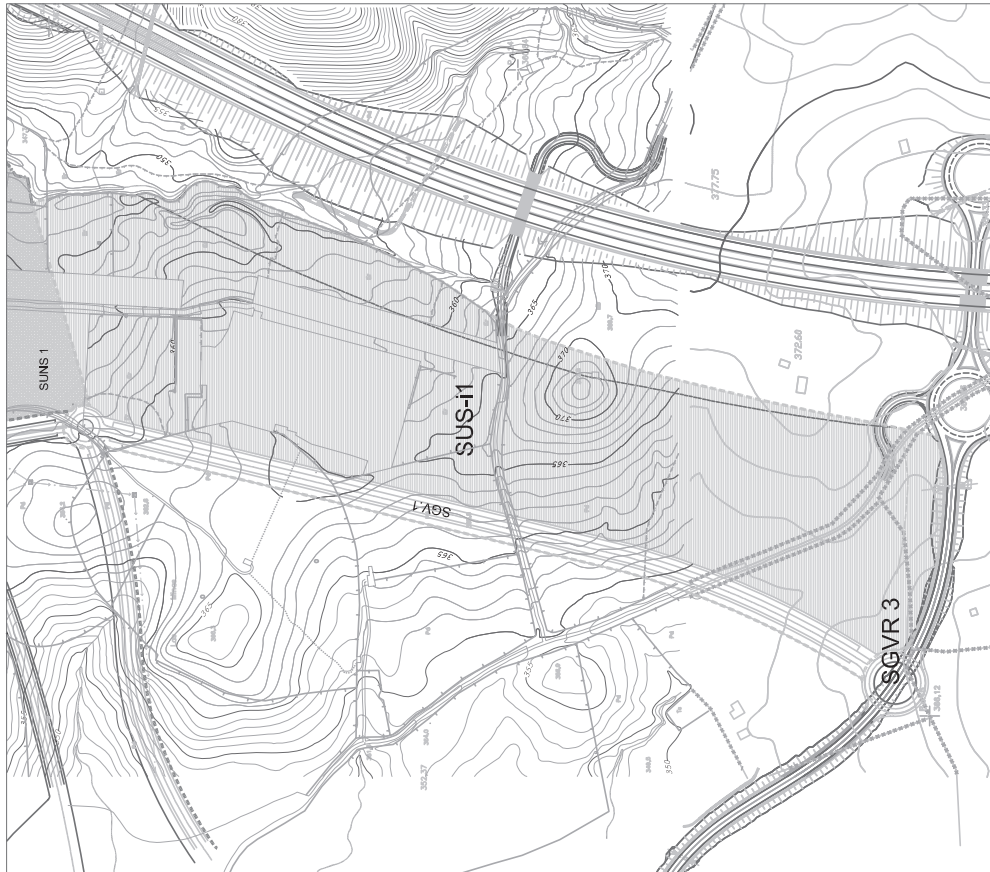
— ■■■■■ LIMITE DE AREA URBANA

— ■■■■■ LIMITE DE SECTOR

PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )

SECTOR SUS - 04-te

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| <b>SECTOR: SUS - i1</b>   |  | <b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>                                   |  |
| CONDICIONES DE ORDENACION ESTRUCTURALES   |  |  |  |
| DETERMINACIONES GENERALES   |  |  |  |
| Superficie del Sector<br>139.681 m <sup>2</sup>   | Edificabilidad global:   | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s                                  |  |
| Uso Global:<br>Industrial   | Superficie Máxima Edificable<br>83.809 m <sup>2</sup> techo  |  |  |
|   | Aprovechamiento Medio:   | Am= 0'5696 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>                              |  |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |  |  |  |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación / Cooperación   | Iniciativa:<br>Privada   | Planeamiento de desarrollo:<br>Plan Parcial + Proyecto de Urbanización |  |
| CONDICIONES DE GESTION  |  |  |  |
| Area de Reparto:<br>AR-10 (S=147.140 m <sup>2</sup> )   | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:<br>90% de la Superficie Max. Edificable                      |  |  |
| Cesiones:   | Cesiones locales, Art. 17 LOUA<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |  |  |
| SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS  |  | SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:  |  |
| Vialto:<br>(S.G.V.1)  | Vialto:<br>(S.G.V.R. 3)<br>2.525 m <sup>2</sup>  | Vialto:<br>(S.G.V.- 3b)<br>2.327 m <sup>2</sup>                        | Equipamiento:<br>S.G.E-4 (asistencial)<br>2.607 m <sup>2</sup> |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |  |  |  |
| — a) Las Áreas Libres Locales se ubicarán preferentemente junto al SUNS-1 y/o en el frente al borde del enlace Sur de la autovía. |  |  |  |





**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUS-i1

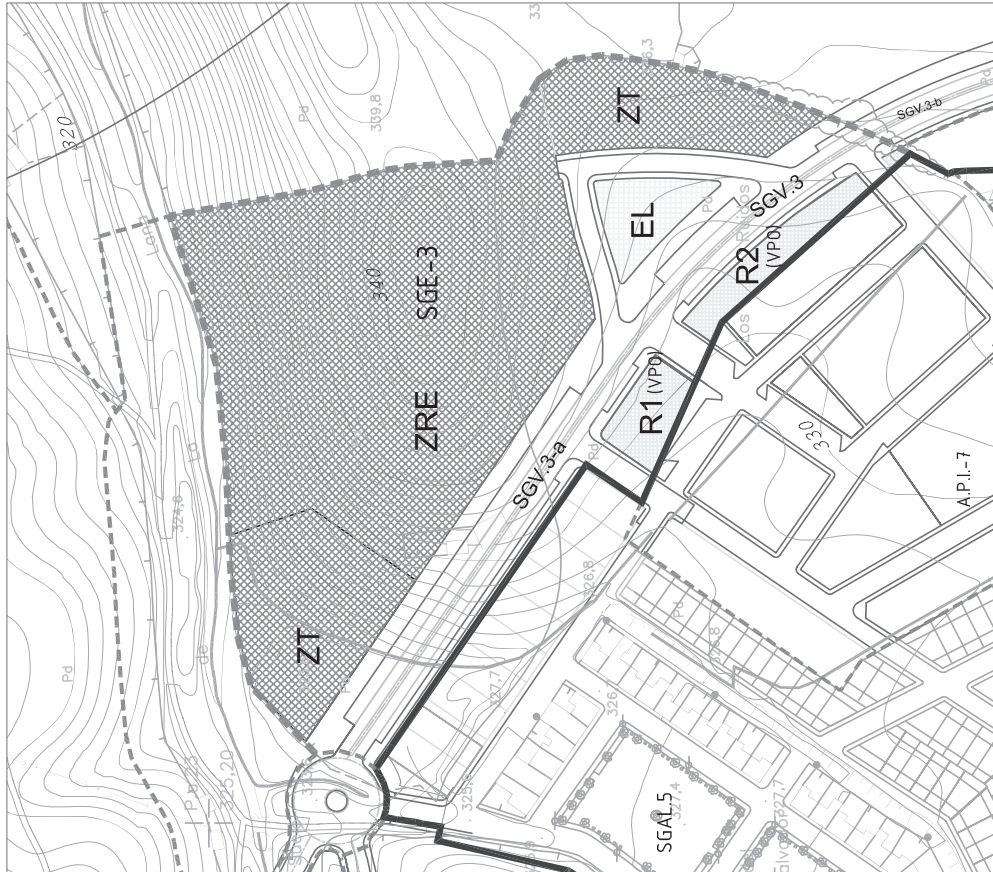


LIMITE DE AREA URBANA



LIMITE DE SECTOR

|   |   |   |       |
|---|---|---|-------|
| <b>SECTOR: SUO - e2</b>   |   | <b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>           |       |
| CONDICIONES DE ORDENACION   |   |   |       |
| DETERMINACIONES GENERALES ESTRUCTURALES   |   |   |       |
| Superficie del Sector<br>29.743 m <sup>2</sup>  | Edificabilidad y aprovechamiento                                    |   |       |
|   | uso   | edif. (m <sup>2</sup> t)                    | c.p.  |
|   | Plaza de Toros (ZRE)  |   | Ap.   |
| Uso Global:   | Tercario (ZT)   | 5.753 m <sup>2</sup> t                      | 1,0   |
| Equipamiento y Tercario   | Residencial VP  | 1.164 m <sup>2</sup> t                      | 0,8   |
|   |   | 13.916 m <sup>2</sup> t                     | 6.684 |
|   | Aprovechamiento Medio   | Am= 0.2247 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>   |       |
| CONDICIONES DE DESARROLLO   |   |   |       |
| Sistema de Actuación:   | Iniciativa:   | Planeamiento de desarrollo:                 |       |
| -   | Pública   | - Proyecto de Urbanización                  |       |
| CONDICIONES DE GESTION  |   |   |       |
| Area de Reparto:  | AR-9  | Aprovechamiento susceptible de Apropiación: |       |
| S=29.743 m <sup>2</sup>   |   | Según determinaciones de Zona               |       |
| Cesiones:   | Cesiones locales. Art. 17 LOUA                                      |   |       |
|   | Sistemas Generales: Equipamiento comunitario: 13.708 m <sup>2</sup> |   |       |
|   | Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.                     |   |       |
| SISTEMAS GENERALES  |   |   |       |
| INTERIORES:   | Viarío:   | ADSCRITOS:                                  |       |
|   | 5.168 m <sup>2</sup> (S.G.V.3-e)                                    |   |       |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION PORMENORIZADA   |   |   |       |
| — Se recomienda especial atención en el tratamiento como borde urbano en contacto con el S.G.V.-3a y A.S.G.A.L.-2 |   |   |       |




  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA**  
**EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUO - e2





LIMITE DE AREA URBANA      LIMITE DE SECTOR

**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA  
EL RONQUILLO - ( SEVILLA )**

SECTOR SUNS - 1



|  |   |
|--|---|
| <b>SECTOR: SUNS - 1 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>   |   |
| CONDICIONES DE ORDENACION  |   |
| DETERMINACIONES GENERALES  |   |
| Superficie del Sector<br>98.892 m <sup>2</sup>   | Edificabilidad bruta  |
| Uso prohibido: Industrial  | Superficie Máxima Edificable<br>31.645 m <sup>2</sup> techo                                 |
| Densidad Máxima:   |   |
| CONDICIONES DE DESARROLLO  |   |
| Sistema de Actuación:<br>Compensación  | Iniciativa:<br>Privada<br><br>Planeamiento de desarrollo:<br>Plan de Sectorización          |
| CONDICIONES DE GESTION   |   |
| Area de Reparto:   | Aprovechamiento susceptible de Apropiación:   |
| Cesiones:  | Cesiones locales.<br>Sistemas Generales.<br>Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico. |
| SISTEMAS GENERALES   |   |
| Sistema general viario:  |   |
| OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>— a) El borde de la carretera SE-186 se acondicionará como paseo peatonal.</li> <li>— b) Las áreas libres locales se situarán en el borde oriental y sur respectivamente, como elementos de separación visual de la autovía y zona industrial.</li> <li>— c) Los equipamientos sociales se agruparán preferentemente junto a la SE-186 o el S.G.V.-2</li> </ul> |   |
| CONDICIONES DE SECTORIZACION:  |   |
| Superficie mínima: 5 hectareas   |   |
| Desarrollo del 50% del suelo urbanizable sectorizado   |   |