

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIVIENDA

RESOLUCIÓN de 13 de agosto de 2010, de la Delegación Provincial de Huelva, referente al expediente que se cita por la que se subsana, inscribe y publica la Modificación Puntual núm. 44 de las Normas Subsidiarias de Cartaya.

Para general conocimiento se hace pública la Resolución de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, de 13 de agosto de 2009 en relación a la Modificación Puntual núm. 44 de las Normas Subsidiarias de Cartaya.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de agosto de 2009, y con el número de registro 3720 se ha procedido al depósito del instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

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

- Resolución de 13 de agosto de 2009 de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva, referente al expediente CP-253/2006 por la que se Subsana, Inscribe y Publica la Modificación Puntual núm. 44 de las Normas Subsidiarias de Cartaya (Anexo I).

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

ANEXO I

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 44 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CARTAYA EN EL ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUS-C5, SUS-C6 Y SUS-M1 (CP-253/2006)

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de Huelva tiene atribuidas por el Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, dicta la presente Resolución conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Cartaya, tuvo entrada en esta Delegación Provincial, sede de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, expediente administrativo municipal incoado referente a la modificación núm. 44 de las Normas Subsidiarias de Cartaya en el ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-C5, SUS-C6 y SUS-M1, a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Provincial en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. Con fecha 29 de julio de 2008 la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolvió aprobar definitivamente la citada modificación de forma condicionada a la subsanación de los extremos señalados en dicho acuerdo, quedando supeditado el registro y publicación de la presente innovación al cumplimiento de los mismos.

Tercero. El Ayuntamiento de Cartaya con fecha 2 enero de 2009 presentó en cumplimiento de la Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 29 de julio de 2008, documentación complementaria, constando la misma de dos copias del documento técnico, debidamente diligenciado con fecha de acuerdo plenario de aprobación de 5 de diciembre de 2008, por el que se da cumplimiento a los condicionantes impuestos en la citada Resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El órgano competente para resolver es el Titular de la Delegación Provincial de Vivienda y Ordenación del Territorio de conformidad con lo establecido 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 Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

Tercero. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Cartaya, en cumplimiento de Resolución emitida por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 29 de julio de 2008, se emitió Informe Técnico favorable de fecha 16 de julio de 2009.

RESUELVE

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

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

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

ANEXO II

TÍTULO I

ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS

Artículo 1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto de este documento es la Modificación Puntual en la carretera de El Rompido del suelo urbanizable sectori-

zado incorporando al mismo el Sector Nueva Cartaya SUS M-1 y los Sectores Ciudad de las Culturas SUS C-5 y SUS C-6.

Es también objeto del presente documento la clasificación del Ámbito de la Zona de Ocio de Malpica, como Suelo Urbano no Consolidado.

Así mismo el documento incorpora suelo con destino a sistemas generales de espacios libres.

2. Este documento establece la ordenación urbanística estructural para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado en el ámbito de los sectores referidos. Para ello, y de conformidad con la legislación urbanística vigente:

a. Clasifica el suelo necesario para absorber las necesidades de vivienda protegida del área de reparto, más las contempladas en el Acuerdo Plenario de 25 de septiembre de 2.006, ya referido y que se anexa.

b. Contiene las disposiciones necesarias para fortalecer la oferta turística iniciada en el municipio.

c. Establece la red básica de sistemas generales públicos con destino a parques, espacios libres, infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos necesarios para articular urbanísticamente de forma adecuada a las características naturales y territoriales de los sectores afectados y satisfacer las demandas previsibles de los ciudadanos y las actividades.

d. Determina los usos, densidades y edificabilidades globales para los suelos en que así lo exige la LOUA.

e. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbanizable sectorizado.

f. Recoge los ámbitos que requieren especial protección, estableciendo las determinaciones adecuadas en este sentido.

Artículo 2. Vigencia del documento.

El documento tiene vigencia indefinida hasta su integración en el Plan General de Ordenación Urbanística de Cartaya en proceso de redacción. Una vez integrado en ese documento será el nuevo Plan General quien determine la vigencia, causa o motivos para su revisión.

Artículo 3. Innovaciones al documento.

1. Las determinaciones de ordenación de este documento podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.

2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.

3. No se considerará revisión ni modificación del documento, sino su mero desarrollo:

a. Las innovaciones que puedan operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales en la ordenación pormenorizada potestativa contenida por este documento en sus respectivos ámbitos.

b. Las innovaciones que introduzcan los Estudios de Detalle sobre la ordenación pormenorizada, siempre que estén expresamente permitidas por los Planes Parciales.

c. El cambio de la delimitación de las Unidades de Ejecución o de los sistemas de actuación determinados por el planeamiento, cuando se realice por los procedimientos previstos en la LOUA.

d. La alteración por el instrumento de planeamiento pertinente de las determinaciones de este documento que no se correspondan con la función legal que la LOUA asigna a los Planes Generales, excepto que expresamente este documento indique su vinculación por afectar a más de un ámbito de planeamiento.

e. Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio documento reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

f. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de actuación, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase o afecten a la clasificación del suelo.

g. La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del documento, se hallen o no previstas en estas Normas.

h. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de las previstas en la legislación de Régimen Local o en el artículo 23 y siguientes concordantes de la LOUA.

Artículo 4. Documentación: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos, sin perjuicio de su carácter estructural o pormenorizado, integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse, partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA, respectivamente, y de los objetivos propios de este documento, así como entendida la realidad social del momento en que se aplican.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a. La Memoria de ordenación señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.

b. Las presentes Normas Urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico de la ordenación urbanística. Prevalecen sobre los restantes documentos para todo lo que en ella se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento, y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos están diferenciados según al tipo de ordenación, estructural o pormenorizada, a que se refieran.

c. El plano de Estructura, expresa la ordenación estructural. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales, las áreas de definición de usos, edificabilidades y densidades globales para el suelo urbanizable sectorizado, la sectorización del suelo urbanizable, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbanizable del suelo urbanizable sectorizado, y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural.

d. El plano Ordenación con elementos vinculantes. Este plano contiene los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés. Su contenido tiene carácter vinculante para los Planes Parciales.

e. El plano Ordenación Pormenorizada no vinculante, expresa la ordenación pormenorizada indicativa de los suelos urbanizables sectorizados. Este plano contiene una propuesta

de ordenación pormenorizada de los terrenos respetando los criterios expresados en el plano de Ordenación vinculante. Su contenido tiene carácter orientativo y no es vinculante para los Planes Parciales.

f. El resto de la documentación (Planos de Información, Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiesta cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas.

Artículo 5. Interpretación del documento.

1. La interpretación del documento corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este documento, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO II

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 6. La Clasificación del Suelo.

1. El presente documento de acuerdo con la LOUA clasifica las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado.

2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 7. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 8. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

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

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por este documento y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.

b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este documento y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO II

Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo

Sección 1.ª Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable

Artículo 9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo, los siguientes:

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

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

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este documento o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.

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

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

g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 10. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

a. La vigencia de la ordenación detallada determina:

I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.

II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo y en el apartado 2 del artículo anterior.

III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General en el planeamiento que lo desarrolle.

V. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento, obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de

solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización al servicio de los usos y construcciones para los que se pide la licencia.

Artículo 11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

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

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

2. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo referente al Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 12. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

CAPÍTULO III

Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente documento

Artículo 13. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 14. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

TÍTULO III

LOS SISTEMAS GENERALES

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 15. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por el presente documento por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. El presente documento, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- e. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 16. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El presente documento, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales se realizará atendiendo a la estructura de articulación territorial y urbana establecida en este documento y de conformidad con los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 17. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente documento.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor del presente documento sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por el presente Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 18. Tipos de Sistemas Generales.

En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, los sistemas generales delimitados en el presente documento son del tipo Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 19. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquellos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente documento, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 20. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

El presente documento no establece la clasificación del suelo para los sistemas generales.

Artículo 21. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por el presente documento. Sin perjuicio de lo anterior, se formularán Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones del presente documento, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

CAPÍTULO II

Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1.ª Sistema General de Comunicaciones

Artículo 22. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los subsistemas: Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías, Vías Urbanas Principales y Reservas de Suelo para facilitar y fomentar el uso del Transporte Público.

Artículo 23. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Determinaciones Estructurales del Término Municipal y de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.

2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.

3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial, así como por lo establecido en el presente documento para el uso Transporte e Infraestructuras Urbanas Básicas.

Sección 2.ª Sistema General de Espacios Libres

Artículo 24. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. Los Sistemas Generales de Espacios Libres del presente documento están integrados en los tipos de Parques Suburbanos y Parques Urbanos.

Artículo 25. Composición y Regulación de los Parques Suburbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Suburbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, acondicionados para la estancia, el paseo y la práctica de actividades lúdicas o de ocio y localizados en la periferia o en el exterior de los núcleos urbanos y señalados en el plano de Estructura.

2. En los Parques Suburbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

a. Las destinadas al propio mantenimiento.

b. Las destinadas a aseos públicos.

c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar, cafetería o restauración, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares.

d. Las destinadas a las instalaciones directamente vinculadas y al servicios de la práctica de actividades deportivas o de ocio al aire libre y relacionadas con las características del Parque Suburbano de que se trate, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados y una altura de una (1) planta. En todo caso, la suma de las superficies cubiertas y cerradas permanentes no podrá superar el cinco (5%) por ciento de la superficie total del Parque Suburbano

e. Las actuaciones que se realizarán dentro de la zona de servidumbre del dominio público marítimo terrestre deberán someterse a las autorizaciones y condiciones exigidas por la Ley de Costas y su Reglamento.

Artículo 26. Composición y Regulación de los Parques Urbanos.

1. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y señalados en el plano de estructura.

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las expresadas en el apartado 2 del artículo anterior.

Sección 3.ª Sistema General de Infraestructuras

Artículo 27. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones.

2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:

a. Las infraestructuras del ciclo del agua.

b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.

Artículo 28. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo del presente documento el Ayuntamiento, establece la obligatoriedad de formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas e infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.

2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas en el municipio.

3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresas suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.

4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.

5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 29. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e

infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo y del planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 30. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento y de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente documento y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.

b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. El Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.

b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.

CAPÍTULO III

Obtención de los Suelos para Sistemas Generales

Artículo 31. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por el presente documento como sistemas generales deberán pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. El presente documento prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

a. Los terrenos destinados al parque suburbano se adscriben al suelo no urbanizable y no estarán incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, y su obtención se realizará mediante el correspondiente acuerdo de cesión, venta y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa. El acuerdo podrá materializarse mediante la transferencia de aprovechamiento urbanístico.

b. Mediante acuerdo de adquisición o permuta.

c. Los terrenos destinados al Parque Urbano se adscriben al área de reparto del suelo urbanizable sectorizado.

Artículo 32. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

CAPÍTULO IV

Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal

Sección 1.ª Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 33. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores

de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización de las vías o tramos de las mismas del Subsistema General de Vías Urbanas Principales, adscritos al área de reparto de la que formen parte, y que así se determinen por el presente documento.

Artículo 34. Colaboración en la Ejecución de los Sistemas Generales

1. En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la urbanización y ejecución de todos los elementos descritos en los apartados correspondientes de la ficha de los sectores.

Artículo 35. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras eléctricas.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de estas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 21 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costeado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costeado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

6. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

7. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 36. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. El abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá, excepto cuando este convenga otra fórmula:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

Artículo 37. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título, de conformidad con las condiciones que se establecen a continuación:

a. Los sistemas generales a ejecutar deberán estar adscritos a la misma área de reparto en que tengan sus intereses los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

b. Las obras a realizar deberán garantizar la puesta en servicio de los sistemas generales que se ejecuten y su autonomía funcional.

c. El coste unitario de las obras aceptado en el Convenio de Colaboración, no podrá superar el previsto en el planeamiento, una vez actualizado, conforme al artículo anterior.

d. La aportación de los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores, que vayan a hacerse cargo de la ejecución de los sistemas generales, será como mínimo de dos terceras partes del coste previsto, pudiendo el Municipio aportar hasta la tercera parte restante a cargo de las contribuciones realizadas o que deban realizar otros propietarios de suelo, promotores o urbanizadores.

e. Los proyectos de obras serán supervisados y aprobados por el Municipio, que en todo momento podrá establecer los controles que considere necesarios para garantizar la adecuada ejecución material de las obras.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

4. El Municipio como propietario de suelo o aprovechamiento excedentario podrá integrarse en dichas Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

Artículo 38. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. El presente Plan contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo,

pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

TÍTULO IV

CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO I

La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 39. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 40. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro del mismo.

2. Los sectores delimitados en este documento tendrán por uso global el turístico.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en el Título referente a Normas Básicas de Edificación y Usos.

4. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 41. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado y el establecimiento de la superficie útil mínima admisible de las viviendas.

Artículo 42. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El presente Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable sectorizado, la edifi-

bilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 43. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El presente Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.

2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2.ª Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 44. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 3.ª Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 45. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado es la que se contiene en el Plano de Estructura. Se considera una única Área de Reparto.

Artículo 46. Ficha de Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable sectorizado, se establece en el apartado de Memoria denominado CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

TÍTULO V

NORMAS BÁSICAS DE LOS USOS

CAPÍTULO I

Condiciones Comunes a todos los usos

Artículo 47. Condiciones de los usos.

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

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

3. Estas condiciones generales no serán de aplicación a los usos existentes, salvo que en ellos se hagan obras que afecten 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.

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

5. Se estará a lo dispuesto en CTE, siendo de aplicación las siguientes condiciones en aquello que no quede determinado expresamente en el mismo.

Artículo 48. Uso bajo rasante.

1. El subsuelo de las parcelas de uso privativo, corresponderá a sus titulares.

2. La utilización del subsuelo se realizará conforme a lo dispuesto en estas ordenanzas.

3. La construcción del subsuelo computará edificabilidad excepto cuando ésta se destine a los usos y cumpla las condiciones establecidas en estas ordenanzas.

Artículo 49. Usos en los Sótanos.

En los sótanos sólo podrán establecerse:

1. Las instalaciones al servicio de la edificación.

2. Aparcamientos y garajes.

3. Usos complementarios (excluidos el alojamiento de personas) de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante con carácter general.

4. En establecimientos de uso comercial se permitirá bajo rasante el uso de almacenamiento.

5. Los usos de alojamiento en las condiciones establecidas en el artículo 55

Artículo 50. Diferentes Usos en un Mismo Edificio o Local.

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollaran dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.

2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.

Artículo 51. Actividades Toleradas.

Solamente podrán instalarse en los suelos urbanos y urbanizables las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas, debiendo cumplir, además, las condiciones que se establecen en estas Normas Urbanísticas.

Sección 1.ª Uso turístico

Artículo 52. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

1. Corresponden a este uso aquellos edificios o parte de ellos destinados a alojar las actividades y establecimientos turísticos en general y residencia turística en las condiciones que señalan en los siguientes artículos.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Residencia turística que incluye las categorías de:
 - Residencia unifamiliar turística.
 - Residencia plurifamiliar turística.
- Apartamentos turísticos.
- Alojamiento hotelero que incluye las categorías de:
 - Hoteles.
 - Hoteles-apartamentos.
- Dotaciones turísticas que incluye las instalaciones de:
 - Ocio y esparcimiento.
 - Comercial.

3. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona.

Sección 2.ª Condiciones particulares del uso Residencia turística

Artículo 53. Definición y usos pormenorizados.

1. Uso residencial turístico es el de los edificios o parte de ellos destinados viviendas. Este alojamiento está destinado de forma mayoritaria a población visitante que reside en el municipio de forma temporal o estacional independientemente de su duración.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Residencia Unifamiliar turística que podrá ser de los siguientes tipos:

- Residencia unifamiliar aislada turística: Es la edificación aislada o adosada horizontalmente a otra formando un edificio aislado con una o dos viviendas, destinada a alojamiento de una o dos familias, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados aproximadamente en la rasante del terreno.

- Residencia unifamiliar adosada turística: Es la edificación adosada horizontalmente a otras edificaciones con uso similar, destinada a alojamiento de una única familia, con acceso exclusivo desde espacios públicos o comunales situados aproximadamente en la rasante del terreno.

b. Residencia plurifamiliar o colectiva turística: Es la situada en edificio constituida por dos o mas viviendas agrupadas horizontal o verticalmente, con accesos y elementos comunes.

3. La residencia unifamiliar o plurifamiliar podrá disponerse en las parcelas de las siguientes formas:

- Individualizada: A cada parcela le corresponde una única edificación.

- Agrupada: Sobre una parcela se pueden localizar varias edificaciones destinadas a residencia unifamiliar o residencia plurifamiliar.

Artículo 54. Condiciones y programa de la residencia turística.

1. Todas las estancias de las viviendas tendrán huecos que abran a calle, espacio libre público o espacio libre de parcela.

2. Ninguna vivienda tendrá el piso a nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

3. El programa de vivienda y la superficie construida de la residencia turística estará relacionada según el siguiente cuadro:

Núm. de estancias	Superficie unifamiliar construida mínima de la residencia turística
2	65
3	95
4	120
5	145
6 o más	170

Núm. de estancias	Superficie construida plurifamiliar mínima de la residencia turística
2	55
3	85
4	110
5	125
6 o más	150

Estancia es toda habitación interior de la vivienda destinada a la permanencia de las personas que se utiliza como estar, comedor, dormitorios o despacho. No son estancias los baños, aseos, cocinas u oficinas.

Artículo 55. Condiciones especiales para la residencia unifamiliar aislada y la protección del paisaje.

1. Se podrán localizar estancias destinadas a dormitorio y alojamiento de personas bajo rasantes cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La edificación unifamiliar aislada cuando se localice de forma individualizada lo haga en parcela superior a 600 m². O cuando lo haga de forma agrupada, el ratio entre edificación y suelo sea superior a 700 m².

- La edificación no supere una planta de altura.

- La edificabilidad real bajo rasante no supere en cantidad de superficie construida a la localizada sobre rasante.

- Se asegure la iluminación y ventilación de las estancias localizadas en sótano mediante patio de parcela o patio inglés cuyo plano inferior no se sitúe a una altura superior a 0,50 m sobre el suelo de la planta sótano.

2. Cuando se cumplan las condiciones anteriores la edificabilidad localizada en la planta sótano computará un 50% de su valor real.

Artículo 56. Dotación de aparcamientos.

La dotación de aparcamientos se establecerá según el tipo de residencia turística.

1. Residencia turística unifamiliar. Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela y, además, por cada 75 m² de edificación o fracción que supere los 150 m² de edificación, se añadirá una plaza de aparcamiento dentro de la parcela. En el caso de vivienda unifamiliar agrupada la parcela común se considerará parcela a los efectos de la reserva de plazas de aparcamiento.

2. Residencia turística plurifamiliar. Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento por cada 100 m² de edificación. Las plazas de aparcamiento se localizarán bajo rasante.

3. Se reservará una plaza de aparcamiento en viario por cada 100 m² de edificación.

Sección 3.ª Condiciones particulares de los apartamentos turísticos

Artículo 57. Definición. De Apartamentos turísticos.

Son los edificios destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular.

En los términos que se determine por la legislación y reglamentos en materia turística los apartamentos estarán dispuestos para su inmediata ocupación por el usuario turístico y contarán con el mobiliario e instalaciones adecuadas para su conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

Artículo 58. Condiciones de los apartamentos turísticos.

1. El conjunto de los apartamentos turísticos que configuren una unidad de explotación estarán integrados en una única parcela registral.

2. Las unidades de alojamiento tendrán el núm. de estancias y la superficie construida mínima según el siguiente cuadro:

Núm. de estancias	Superficie construida mínima de la unidad de alojamiento
1	35
2	55
3	75

Categoría	Superficie de parcela neta por unidad de alojamiento
Gran Lujo	150 m ²
Cinco y cuatro estrellas	110 m ²

3. Estancia es toda habitación interior del apartamento destinada a la permanencia de las personas que se utiliza como estar, comedor o dormitorios.

4. Los apartamentos turísticos dispondrán de 2 m² de suelo de parcela por cada 1 m² de superficie construida.

Sección 4.ª Condiciones particulares del alojamiento hotelero

Artículo 59. Alojamiento hotelero.

Definición y usos pormenorizados.

1. Uso alojamiento hotelero es el de los edificios que formando una unidad autónoma, es ordenado para proporcionar alojamiento temporal a las personas.

2. Este uso comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Hoteles: Son aquellos establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico, con o sin servicios complementarios, y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o un conjunto de edificios, disponen de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo, cumpliendo, además, los restantes requisitos que reglamentariamente se determinen.

- Hoteles-apartamentos: Son aquellos establecimientos que, reuniendo los requisitos exigidos a los hoteles, cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento, en los términos que reglamentariamente se determinen.

Artículo 60. Condiciones del alojamiento hotelero.

1. Los edificios e instalaciones destinados a hoteles o a Hoteles-apartamentos contarán con las condiciones exigibles por la legislación y reglamentación en materia turística a los establecimientos clasificados en alguna de las siguientes categorías:

- Gran Lujo
- Cinco estrellas
- Cuatro estrellas

2. Los hoteles y hoteles-apartamentos dispondrán, por cada unidad de alojamiento, de la siguiente superficie de parcela neta.

3. A efectos de la dimensión mínima de parcela hotelera dos plazas hoteleras equivalen a una unidad de alojamiento.

Artículo 61. Dotación de aparcamientos.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación. Al menos el 50% de las plazas se localizarán bajo rasante.

Sección 5.ª Condiciones particulares de las Dotaciones Turísticas

Artículo 62. Definición y usos pormenorizados.

1. El uso dotaciones turísticas es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de esta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea éste uso exclusivo o uso principal del mismo.

A) Espectáculos y salas de reunión: es aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, disco-

tecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos, y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

B) 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.

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

a) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

b) Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales. La superficie destinada a alimentación no será superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie.

C) Uso terciario dotacional: Son usos terciarios dotacionales aquellos de carácter lucrativo que sirven para proporcionar a los ciudadanos las instalaciones que facilitan su enriquecimiento cultural, su salud, su ocio y su bienestar.

Artículo 63. Condiciones de Aplicación del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

1. Las actividades que se integran en este grupo son:

- Salones recreativos y de juegos.
- Locales de espectáculos en edificios cerrados.
- Locales de espectáculos a desarrollar total o parcialmente al aire libre.
- Locales destinados a restauración

2. Las edificaciones destinadas a estos usos se localizarán en parcelas individuales o integradas en parcelas de destino comercial. En el supuesto de alojarse en parcela individualizada la edificabilidad máxima de parcela será 0,5 m²s/m²t.

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 64. Dotación de aparcamientos del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación. Al menos 2/3 de las plazas se localizarán bajo rasante.

Artículo 65. Dimensiones del uso pormenorizado de Comercio.

1. Los locales comerciales inferiores a 500 m² de superficie podrán aparecer en edificios de uso de residencia plurifamiliar turística, hotelero o apartamento turístico. Los locales comerciales de superficie igual o superior a 500 m² deberán localizarse en parcela destinada en exclusiva a usos comerciales.

2. La edificación comercial en parcela individualizada tendrá una edificabilidad máxima de parcela de 1 m²s/m²t, en caso de que esta no venga establecida por el planeamiento de desarrollo.

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 66. Altura Libre de Pisos del uso pormenorizado de Comercio.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo comercial, de trescientos (300) centímetros,

como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 67. Dotación de aparcamientos del uso pormenorizado de Comercio.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. En edificios de uso exclusivo comercial, se dispondrá un número mínimo de plazas dependiendo de la superficie construida según el siguiente cuadro:

Superficie construida	Núm. de plazas
Hasta 499 m ² t	1 plaza por cada 50 m ² t de superficie construida
Entre 500 m ² t y 999 m ² t	1 plaza por cada 25 m ² t de superficie construida
Superior a 1.000 m ² t	1 plaza por cada 10 m ² t de superficie construida

3. El número máximo de plazas de aparcamiento en superficie será de 40.

Artículo 68. Ordenación de la Carga y Descarga del uso pormenorizado de Comercio.

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 dársenas tendrán de dimensiones mínimas siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, dispuestas de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 69. Condiciones de Aplicación del uso terciario dotacional.

1. Las actividades que se integran en este grupo son:

a) Docente Privado. Comprende los espacios o locales destinados a actividades de formación en sus diferentes niveles, tales como centros escolares, guarderías, academias, universidades, etc., sean públicos o privados

b) Sanitario Privado. Comprende los espacios o locales destinados a asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como clínicas, centros de salud, centros de estética etc., de carácter privado.

c) Deportivo Privado. Comprende los espacios o locales destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deporte y la cultura física, así como las instalaciones complementarias (saunas, jacuzzi, etc.) de carácter privado.

d) Asistencial Privado. Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales. Tales como espacios o edificios destinados a asuntos sociales y residencias comunitarias (residencias de ancianos y residencias infantiles, ...) de carácter privado.

e) Otras dotaciones. Comprende aquellos espacios y construcciones destinados a usos de ocio y esparcimiento como centros recreativos, parques acuáticos u otros pendientes de especificar de carácter privado.

2. La edificabilidad máxima de parcela será 1 m²/s/m²t.

3. Las edificaciones cumplirán las condiciones establecidas por la legislación y reglamentos sectoriales que les fueran de aplicación. En todo caso deberán cumplir la Normativa de ruidos que les sea de aplicación.

Artículo 70. Dotación de aparcamientos del uso terciario dotacional.

Como mínimo se dispondrán dos plazas de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m² de edificación. Cuando las plazas superen el número de 20 plazas, al menos el 50% de las plazas se localizarán bajo rasante.

Sección 6.ª Uso Residencial

Artículo 71. Definición y Usos Pormenorizados. Usos permitidos y prohibidos.

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

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado, pudiendo constituir parcela común caso de tratarse de edificios agrupados horizontalmente a otros de vivienda o de distinto uso y acceso exclusivo.

b. Vivienda bifamiliar: es la situada en edificación urbana constituida por dos viviendas agrupadas fundamentalmente en forma vertical.

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

3. Se permiten en general los siguientes usos:

a. Talleres artesanales de superficie menor de quinientos (500) metros cuadrados.

b. Comercio destinado a venta directa y almacenes vinculados a la actividad comercial siempre que no superen los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie, dimensión que se podrá superar si se justifica su necesidad en relación con la superficie destinada a venta y se garantizan las condiciones de accesibilidad, carga y descarga y siempre que no se trate de una actividad de distribución.

c. Talleres de reparación de vehículos en las zonas exteriores al Área Central, con una superficie máxima de quinientos (500) metros cuadrados. Los destinados a reparación de automóviles deberán disponer en el interior de la parcela superficie suficiente para el estacionamiento de los vehículos.

4. Se prohíben aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las viviendas.

Artículo 72. 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.

Artículo 73. Vivienda Exterior.

Tienen condición de vivienda exterior las que al menos los huecos de dos (2) de las piezas habitables, y en el caso de apartamentos bastará con un (1) hueco en la pieza principal, recaen sobre calle, espacio libre de uso público o patio de manzana. Todas las viviendas serán exteriores.

Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas.

Ninguna vivienda en edificio plurifamiliar de nueva edificación tendrá pieza habitable alguna con el piso en nivel inferior al del terreno en contacto con ella.

Se considerarán piezas habitables o vivideras todas las integradas en la vivienda, excepto baños, aseos, lavaderos, trasteros, bodegas, cocheras y similares. A efectos de cómputo de número de piezas habitables en apartamentos, se considerará una sola pieza al conjunto de cocina-estancia-comedor cuando estén integradas en un mismo espacio siendo la comunicación entre ambas un paramento vertical libre o practicable de al menos 3 m² de superficie y la superficie útil de la zona destinada a cocina menor de 9 m².

Artículo 74. Programa de la Vivienda.

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

2. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por un máximo de 3 piezas habitables. Su superficie útil no será inferior a los veinticinco (25) metros cuadrados, ni superior a los sesenta (60) metros cuadrados, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. Tres (3) apartamentos equivalen a dos (2) viviendas a efectos de cómputo y cumplimiento de determinación del número de viviendas fijados en las fichas de Planeamiento de Desarrollo, permitiéndose a estos efectos la equivalencia de un máximo del 10% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbanizable y un 30% del número de viviendas en las Unidades de Ejecución de suelo urbano.

3. Las diferentes piezas de la vivienda cumplirán con carácter general las dimensiones superficiales mínimas y las condiciones de calidad e higiene de las viviendas de protección oficial o de la normativa que las supliere, si bien podrán alterarse justificadamente siempre que dicha alteración suponga un mejor resultado de la organización de la vivienda o una mayor adecuación a la tipología elegida. No se permitirá el acceso directo a los aseos o dormitorios desde la sala de estar o comedor.

4. Se consideran integradas dentro del programa de las viviendas unifamiliares o bifamiliares las cocheras con un sólo acceso y capacidad máxima para tres vehículos. En ningún caso se podrá acceder únicamente a las viviendas a través de las cocheras o garajes.

Artículo 75. Altura de los Techos.

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos setenta (270) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto.

En viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos setenta (270) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 76. Dimensiones de los Huecos de Paso.

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.

Artículo 77. 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. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la CTE DB-SI y al Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía.

3. 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) y al menos uno de ellos será adaptado.

Artículo 78. Dotación de Aparcamientos.

1. En edificios de vivienda plurifamiliar como mínimo se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada vivienda o cien (100) metros cuadrados de edificación de uso residencial para obras de nueva construcción, salvo que la parcela sea inferior a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados o tenga una forma irregular que lo haga inviable, o bien la fachada tenga una longitud menor de cuatro (4) metros, o esté situado en calles de cuatro (4) metros o menos de latitud. Se prohíben las cocheras en los edificios de vivienda colectiva.

2. En edificios de vivienda unifamiliar adosada se deberá prever como mínimo una plaza por vivienda dentro de la parcela, preferentemente agrupadas en un aparcamiento colectivo pero que también podrán situarse en el espacio libre delantero de cada vivienda o en cochera siempre que se garantice que los accesos individualizados a las plazas de aparcamiento no disminuyen los aparcamientos situados en los viales y contabilizados a efectos del planeamiento de desarrollo.

3. Los edificios de vivienda unifamiliar podrán disponer de cocheras o aparcamiento en sótano, no siendo obligatorio dotación mínima de plazas.

4. Los proyectos técnicos deberán contener la reforma de los elementos urbanos afectados por el acceso a los aparcamientos, pavimentación, arbolado, alumbrado público, señalización y mobiliario urbano, debiendo resolver el vado de vehículos en su posición definitiva y eliminando, en su caso, los que no tuvieran utilidad.

5. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamientos.

Sección 7.^a Uso Centros y Servicios Terciarios

Artículo 79. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso centros y servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Se consideran excluidos de esta categoría los edificios destinados a almacenaje, sea este uso exclusivo o uso principal del mismo.

2. Este caso 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 aquél destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes 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.

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

a. Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en su establecimiento independiente, de dimensión no superior a dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta.

b. Agrupación comercial o centro comercial: cuando en un mismo espacio se integran varios establecimientos comerciales con acceso a instalaciones comunes, en forma de galerías, centros y complejos comerciales y su superficie no supera los dos mil (2.000) metros cuadrados de edificación.

c. Grandes superficies comerciales: cuando la actividad comercial tiene lugar en establecimientos que operan bajo una sola firma comercial y alcanzan dimensiones superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie de venta

d. Según el tipo de los bienes objeto del comercio pueden ser:

- Comercio alimentario: cuando se comercia con mercancías alimentarias en una proporción de, al menos, un treinta y cinco por ciento (35%) de su superficie de venta.

- Comercio no alimentario: cuando su actividad exclusiva o principal es el comercio de bienes y servicios distintos a la alimentación.

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, así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas, industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas.

E. Aparcamientos y garajes: es el uso de los espacios, edificados, sobre o bajo rasante, diferenciados de la vía pública para el estacionamiento y/o guarda de vehículos, no vinculados funcionalmente al resto de usos ubicados en el mismo suelo. Se distinguen dos tipos:

a. Garajes privados: son aquellos destinados al estacionamiento de vehículos situados bajo o sobre suelos no incluidos en el dominio público viario o de espacios libres.

b. Aparcamientos públicos: son los espacios situados bajo la red viaria o los espacios libres de dominio público, destinados al estacionamiento temporal de vehículos en régimen de rotación o residentes.

Artículo 80. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para los servicios terciarios serán de aplicación:

a. Íntegramente en las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma y resto de obras, cuando su aplicación no represente desviación importante del objetivo de las mismas y en la zona sujeta a la reforma. La dotación de aparcamientos no será de aplicación en este tipo de obras.

Subsección Primera. Condiciones Particulares de uso pormenorizado de Hospedaje

Artículo 81. Dimensiones.

En todo caso los establecimientos se adecuarán a la reglamentación sectorial establecida.

Artículo 82. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de local destinado a hospedaje o por cada tres, (3) habitaciones si resultase número mayor.

Subsección Segunda. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Espectáculos y Salas de Reunión

Artículo 83. Condiciones de Aplicación.

Cumplirán las condiciones del uso comercial y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Artículo 84. Aparcamientos.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de local o por cada tres (3) localidades si resultase número mayor.

Subsección Tercera. Condiciones Particulares del uso pormenorizado de Comercio

Artículo 85. 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, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones de locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitables por el público, zonas de descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

2. En ningún caso la superficie de venta podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

Artículo 86. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 87. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador.

Artículo 88. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo en todas las plantas. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

Artículo 89. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dis-

pondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Los aseos de los comercios de la categoría b), definida en el artículo 10.150 apartado 2, podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones de aseos que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones establecidas en el Decreto 72/1992, de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 90. Aparcamientos.

1. Cuando el uso comercial sea uso determinando, se dispondrá una plaza de aparcamientos por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial en las categorías de local comercial y agrupación comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario supera los cuatrocientos (400) metros cuadrados, en cuyo caso se dotará de una plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados.

2. Para los comercios de la categoría c) se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie comercial no alimentaria y una plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados que se destine a comercio alimentario.

Artículo 91. 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 que se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga sin entorpecer el acceso de vehículos.

Artículo 92. 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 cuatro (4) metros.

Subsección Cuarta. Condiciones Particulares del uso Pormenorizado de Oficinas

Artículo 93. Escaleras.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados.

Artículo 94. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el Decreto 72/1992 de accesibilidad en Andalucía.

Artículo 95. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él.

No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250)

centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

Artículo 96. Aseos.

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un aseo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos aseos separados por sexos, y al menos uno de ellos adaptado. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos aseos, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. Los aseos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En los edificios donde se instalen varias firmas, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones que corresponde a la superficie total, incluidos los espacios comunes de uso público desde los que tendrán acceso.

Artículo 97. Aparcamientos.

Cuando el uso de oficinas sea el determinado se dispondrá como mínimo una plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie de oficina, cuando esta no haya de ser utilizable por el público. En este otro caso, se dispondrá una plaza por cada treinta (30) metros cuadrados.

Artículo 98. Condiciones de los Despachos Profesionales Domésticos.

Serán de aplicación a los despachos profesionales domésticos las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Subsección Quinta. Condiciones Particulares de los Usos Pormenorizados de Garaje-Aparcamiento

Artículo 99. Dotación de Aparcamiento.

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto estas Normas en razón de su uso y de su localización dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de plazas de aparcamientos y garajes públicos.

3. La Administración urbanística municipal, previo informe técnico, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de 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.

4. Del mismo modo se podrá proceder cuando, por las características del soporte viario, por la tipología arquitectónica, o por razones derivadas de la accesibilidad la dotación de las plazas reglamentarias suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

5. En los usos en que el estándar de dotación de aparcamiento se exprese en unidades por metro cuadrado, se entenderá que el cómputo de superficie se realiza sobre la superficie del uso principal y de los usos precisos para el funcionamiento del mismo, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios ó semejantes.

6. Para implantaciones de usos especiales o para aquellos que requieran por su singularidad un tratamiento individualizado, se determinará la dotación de plazas de aparcamiento previo informe de los servicios técnicos correspondientes. En especial se eximirá del cumplimiento de la dotación de apar-

camiento a los edificios de uso terciario situados en el área central cuya superficie sea menor de quinientos (500) m² así como aquellas edificaciones de cualquier uso que se sitúen sobre parcelas de superficie menor a trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

7. 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 principales, salvo que se adopten las medidas correctoras oportunas mediante las condiciones que cada caso requiera.

Artículo 100. Soluciones para la Dotación de Aparcamientos.

1. La dotación de aparcamiento deberá hacerse en espacios privados, mediante alguna de las soluciones siguientes:

- a. En la propia parcela, bien sea en el espacio libre o, en el edificado.
- b. En un espacio comunal, sea libre, en cuyo caso se constituirá la servidumbre correspondiente, o edificado.

2. Cuando el uso de los locales no sea conocido en el momento de solicitar la licencia de obras, la dotación mínima de aparcamientos será de una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 101. Emplazamiento de Garajes y aparcamientos públicos.

Los garajes podrán estar emplazados en cualquiera de las siguientes situaciones:

- a. En las plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b. En edificaciones autorizadas bajos los espacios libres de las parcelas.
- c. En edificios exclusivos, cuando lo autoricen las condiciones particulares de zona.

Los aparcamientos públicos podrán situarse bajo el viario o los espacios libres y se establecerán previa aprobación de un Proyecto de Urbanización, que además de contemplar las obras del propio aparcamiento, recogerá cuantas obras sean necesarias para la reposición del espacio público y los servicios urbanos.

El Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un Plan Especial cuando la implantación del aparcamiento suponga una alteración sustancial del espacio público o del funcionamiento del sistema viario.

El uso de aparcamiento público bajo rasante será en cualquier caso compatible con las zonas destinadas a viario y espacio libre público definidas en el Plan General.

Artículo 102. Plaza de Aparcamiento.

1. Las plazas de aparcamiento, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo una dimensión de doscientos treinta (230) centímetros de anchura y de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros de longitud libres de obstáculos.

2. 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.

3. No se considerará plaza de aparcamiento ningún espacio que, aún cumpliendo las condiciones dimensionales, carezca de acceso y maniobrabilidad para los vehículos.

4. Se destinará un número de plazas de aparcamiento para uso de minusválido igual o superior al dos por ciento (2%) del número total de plazas, estas plazas deberán señalarse debidamente.

Artículo 103. Aparcamientos en Espacios Libres.

1. Sólo el cuarenta por ciento (40%) de los espacios libres de parcela en edificación aislada podrá utilizarse como aparcamiento, siempre y cuando así se contemple en el proyecto de edificación.

2. En los espacios libres que se destinen a aparcamientos 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 sobre los vehículos estacionados.

Artículo 104. Acceso a los Garajes.

Se estará a lo dispuesto en CTE, siendo de aplicación las siguientes condiciones en aquello que no quede determinado expresamente en el mismo.

1. Lo garajes y sus 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. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros. En todo caso se estará a lo dispuesto en el CTE.

En las calles con pendiente, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

2. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en alguna de las siguientes situaciones:

a. A distancia menor de ocho (8) metros, o de cinco (5) metros en la zona Centro, de la intersección de las líneas de bordillo 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 quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Centro del eje de otro acceso de garaje.

d. Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

Si por tales circunstancias no pudiera solucionarse el aparcamiento en la parcela, podrá eximirse del cumplimiento de las dotaciones correspondientes.

3. Las rampas rectas y las curvas no sobrepasarán las pendientes establecidas en el CTE.

Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobreaño necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será superior a seis (6) metros. El proyecto de garaje deberá recoger el trazado, en alzado o sección, de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública, ateniéndose a la normativa de trazado existente.

4. Las calles de circulación interior de los garajes tendrán una anchura mínima de cuatro (4) metros que podrá reducirse puntualmente a tres metros y medio (3.5) metros en una longitud no superior a cinco (5) metros.

5. En los garajes de menos de cuatrocientos (400) metros cuadrados podrá utilizarse como acceso el del portal del inmueble cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes de edificio.

6. Los garajes de cuatrocientos (400) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciado de aquél. Para los que superen los mil (1000) metros cuadrados será obligatorio un acceso de vehículos bidireccional o dos accesos independientes.

7. En los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros.

8. Los garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados dispondrán de una salida independiente para peatones por cada dos mil (2.000) metros cuadrados de superficie total de garaje o fracción superior a mil (1.000) metros cuadrados.

9. Los accesos se situarán, a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto.

10. En cualquier caso los accesos y recorridos de evacuación cumplirán con los requisitos establecidos por la normativa de protección contra incendios de aplicación en cada momento CTE DB-SI.

Artículo 105. Altura Libre de Garajes.

La altura libre de garajes será, como mínimo, de doscientos veinte (220) centímetros, con un mínimo absoluto de dos (2) metros en todos los espacios de circulación y aparcamiento.

Artículo 106. Escaleras en los Garajes.

Las escaleras tendrán un ancho mínimo de ciento veinte (120) cm.

Artículo 107. Ventilación de Garajes.

1. 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, y se realizará mediante conductos con salida en cubierta para las edificaciones de nueva planta.

2. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado, considerando el Código Técnico de la Edificación en todo caso. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes, situándose a una altura superior a tres (3) metros respecto a la rasante de la calle.

Artículo 108. Cubierta de Garaje.

Excepto para viviendas unifamiliares, las cubiertas de los garajes bajo espacios libres de edificación que estén en contacto con espacios públicos, se calcularán con una sobrecarga de uso de dos (2) toneladas/metro cuadrado.

Artículo 109. Utilización de los Garajes.

Sólo se permitirá en los garajes la estancia, engrase y mantenimiento de vehículos, con exclusión de cualquier otra actividad.

Artículo 110. Aparcamientos en Superficie.

Los aparcamientos en superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre de la mejor manera en el ambiente en que se encuentre.

Subsección Séptima. Agrupaciones Terciarias**Artículo 111. 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.
- Comercio en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión.
- Oficinas.

2. La autorización de las agrupaciones terciarias requerirá el cumplimiento de las siguientes condiciones:

a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos treinta (30) metros sobre una de las vías perteneciente a la red viaria básica o complementaria establecida en el Plano de Ordenación Estructural del núcleo urbano.

b. El edificio o los edificios no podrán superar la edificabilidad de 0,5 m²/m²s y las condiciones de altura y ocupación no podrán superar las establecidas en la zona en que se sitúan.

c. Establecerán como mínimo una plaza de aparcamiento para vehículo ligero por cada 30 m² de edificabilidad.

Sección 8.ª Uso Dotacional y Servicios Públicos

Artículo 112. 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.

El destino preferente de las áreas de uso dotacional en los sectores de vocación vacacional y turística, lo será a los usos sanitarios y de seguridad pública, en proporción adecuada a las necesidades de cada núcleo o ámbito de ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.7 del POTLOH.

El uso dotacional comprende los siguientes usos pormenorizados:

1. Docente, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, los centros de educación infantil, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación, así como los Colegios Mayores, Residencias de estudiantes y profesorado, ... etc.

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

3. Servicios de interés público y social, que comprende, a su vez, los siguientes usos:

a. Sanitarios, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen los que se presten en despachos profesionales.

b. Asistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

c. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de conocimientos y la estética tales como bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos, etc.

d. 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.

e. 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.

f. 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.

g. Religioso, que comprende la celebración de los diferentes cultos y el alojamiento de los miembros de sus comunidades.

h. Alojamiento o residencia de grupos sociales como estudiantes, profesores, ancianos, minusválidos, transeúntes, etc., excluyéndose el uso hotelero.

4. De Seguridad Pública, que comprende todos aquellos precisos para garantizar la seguridad de las personas y de las cosas.

5. Defensa y cárceles que integra las actividades de los cuerpos armados y las de encarcelamiento.

6. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación e incineración de los restos humanos.

Artículo 113. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. 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.

3. 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.

4. Los edificios de uso dotacional cumplirán con las determinaciones establecidas en cada caso por la legislación sectorial regional o estatal que le sea de aplicación, y se situarán preferentemente sobre parcelas de uso exclusivo.

5. Las Guarderías y centros en los que se incluya únicamente el primer ciclo de educación infantil podrán situarse en edificio exclusivo o en plantas bajas de edificaciones de otro uso siempre que cumplan con las condiciones dimensionales y de uso de espacio libre para juegos establecido en la normativa sectorial.

Artículo 114. Compatibilidad de Usos.

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

Artículo 115. Sustitución de Usos Dotacionales.

Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente 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:

a. 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.

b. Si está situado en edificio exclusivo, también podrá sustituirse por otro uso autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

- Docente, que sólo podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional;

- Cultural, que sólo podrá ser sustituido por otro cultural o docente;

- Sanitario o asistencial, que podrá ser sustituido por cualquier uso dotacional, salvo el religioso;

- Deportivo, que podrá ser sustituido por usos docente, servicios urbanos o parque o jardín público;

- Servicios urbanos, que podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.

En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General califique de Sistemas Generales.

Artículo 116. Calificación de Servicios de Interés Público y Social.

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

Artículo 117. Condiciones de las Edificaciones.

1. Las edificaciones de uso dotacional cumplirán, con carácter general, con las condiciones de posición y forma de la edificación que se establecen en la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

2. Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona.

3. Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.

4. Se acondicionarán por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras de los edificios de las parcelas colindantes.

5. En parcelas situadas en suelo urbanizable será el Planeamiento Parcial el que deberá determinar las condiciones particulares de las dotaciones, y en caso de que no se precisaran serán de aplicación las establecidas en el punto anterior.

6. El Ayuntamiento de Cartaya podrá fijar en cada caso las condiciones de posición y forma de los edificios, en función de su posición urbana y de los usos a que se destinen.

Artículo 118. Plazas de Aparcamiento.

Cuando ello sea posible por las condiciones de parcela y las necesidades del uso, se dispondrá sobre rasante de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Artículo 119. Edificabilidad y plazas de aparcamiento de los usos dotacionales privados.

Los usos dotacionales privados tendrán una edificabilidad máxima semejante a la de la manzana donde se localice o, si ocupara una manzana completa, la señalada por la ordenanza de edificación asignada a las manzanas de su entorno próximo.

En el supuesto de encontrarse rodeado por manzanas de edificabilidades distintas el Ayuntamiento de Cartaya señalará la edificabilidad de aplicación de acuerdo con criterios de configuración urbana.

La dotación de aparcamientos será como mínimo de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos que deberá localizarse en el interior de la parcela. Cuando el equipamiento privado generará una especial afluencia de personas el Ayuntamiento de Cartaya podrá exigir una dotación de hasta una plaza por cada 30 metros construidos.

Sección 9.ª Uso Espacios Libres

Artículo 120. Definición y Usos Pormenorizados.

1. El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad. 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.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

A. Zonas verdes, jardines y plazas: son aquellos espacios libres enclavados en áreas de usos globales residencial, indus-

trial o de servicios terciarios, destinados al disfrute de la población y con un alto grado de acondicionamiento, ajardinamiento y mobiliario urbano.

B. Parques: son los espacios libres ajardinados o forestados con incidencia importante en la estructura, forma, calidad y salubridad de la ciudad, destinados básicamente aunque no exclusivamente al ocio y reposo de la población.

C. Áreas de ocio, recinto ferial: son aquellos otros espacios libres cuyo destino específico como tales se complementa en grado máximo con actividades culturales, recreativas, de espectáculos al aire libre y análogas, tales como ferias, atracciones, etc.

D. Parques suburbanos: son espacios libres en una situación periurbana y cuyo destino es la puesta en valor de los recursos naturales y paisajísticos, la mejora de la integración espacio natural-espacio urbano y el aprovechamiento del lugar por la población como zona de recreo. Las condiciones de ordenación de estos espacios se regulan en el artículo correspondiente de estas Normas.

Artículo 121. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes, Jardines y plazas.

1. Las zonas verdes, que se identifican en el Plano de Ordenación Completa como EL, se adecuarán básicamente para estancia de las personas y su acondicionamiento atenderá prioritariamente a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, la plantación de arbustivas y tapizantes, la pavimentación y el mobiliario urbano. Admitirán usos públicos deportivos, recreativos y sociales subordinados a su destino, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

2. Se diseñarán teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que presente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

Artículo 122. Condiciones Particulares del Uso Pormenorizado Parques.

1. Los parques centrales, identificados en el Plano de Ordenación Completa como EL-p, en su trazado, figuración del espacio y destino, se adecuarán al carácter del área urbana en que se localizan respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial.

2. Se admitirán, subordinados y compatibles con su carácter y funciones básicas de parque, los siguientes usos públicos: deportivos, educativos vinculados a la instrucción sobre la naturaleza, de interés público y social y aparcamiento, con las siguientes condiciones y restricciones:

a. La ocupación del suelo con instalaciones cubiertas no superará los quince (150) m² para kioscos-bar ni cinco (5) m² para otros tipos de kioscos.

Además podrán realizarse edificaciones para el mantenimiento de las zonas verdes para infraestructuras urbanas y para aseos públicos, no superando en ningún caso en su conjunto el cinco por ciento (5%) de la superficie del parque.

b. La ocupación del suelo con instalaciones descubiertas no será superior al diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

c. La ocupación total de las instalaciones para cualquier uso compatible no excederá del veinte por ciento (20%) de la superficie total del parque.

d. Si se disponen áreas de aparcamientos, no podrán en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del parque.

3. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento.

TÍTULO VI

CONDICIONES PORMENORIZADAS DE ORDENACIÓN DE LA CLASE DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

CAPÍTULO I

La Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado

Sección 1.ª Determinaciones que configuran la ordenación del suelo urbanizable sectorizado

Artículo 123. Determinaciones de Ordenación Pormenorizada del Suelo Urbanizable Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.A.b) y 10.2.B, configuran la ordenación detallada del suelo urbanizable sectorizado los criterios y directrices de ordenación detallada de los distintos sectores, que se especifican en la documentación del Plan General:

1. Las determinaciones de ordenación pormenorizada se establecen en las FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, en las que se determinan de forma específica los criterios de ordenación y los elementos de la ordenación que son vinculantes para el desarrollo de los Planes Parciales.

Se establece además en las Fichas con carácter pormenorizado la edificabilidad máxima para cada uso y tipología, el sistema de actuación, la iniciativa de planeamiento, la programación y la superficie mínima destinada a espacios libres y dotaciones, que en cualquier caso deberán además cumplir con los estándares mínimos fijados en la LOUA y los Reglamentos que la desarrollen.

Las determinaciones que reflejan cada una de las fichas se entenderán a todos los efectos como determinaciones del Plan General, sin perjuicio del margen de concreción que la ley o el propio Plan atribuyen a los instrumentos de planeamiento previsto para su desarrollo o complemento.

2. La ordenación detallada que complementa con carácter vinculante la ordenación estructural así como el resto de la ordenación detallada propuesta con carácter no vinculante se define en los Planos de Ordenación Completa, estableciéndose con carácter indicativo las alineaciones, usos y tipologías, dotaciones y espacios libres.

3. Se incorporan a la ordenación pormenorizada en las presentes Normas las condiciones para el desarrollo del suelo urbanizable sectorizado así como el contenido, condiciones de ordenación, desarrollo y ejecución de los Planes Parciales y Proyectos de Urbanización.

Sección 2.ª Criterios de Ordenación para el Planeamiento de Desarrollo

Subsección primera. Actuaciones y Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 124. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. El suelo urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes Parciales correspondientes a los sectores delimitados.

2. Los Planes Parciales se redactarán con arreglo a lo dispuesto en el Título Octavo de estas Normas y al contenido del presente Título.

3. Los Planes Parciales deberán referirse como mínimo a un solo sector de suelo urbanizable sectorizado, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al área de reparto en que se haya incluido el sector.

4. Los Planes Parciales cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en las fichas correspondientes a cada uno de ellos.

5. Las ordenanzas de los Planes Parciales se atenderán a lo dispuesto en estas Normas en lo referente a LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS Y URBANIZACIÓN.

6. Los Planes Parciales, que deban ordenar vivienda protegida, contendrán la asignación de vivienda protegida de acuerdo con lo establecido en la correspondiente Ficha de Planeamiento del Plan General, especificándose la localización y cuantificación de dichas viviendas de forma que no quepa confusión, según las distintas tipologías o zonas de ordenanza y en función de la legislación autonómica y la regulación municipal vigente en materia de vivienda.

Artículo 125. Fichas de determinaciones particulares del suelo urbanizable sectorizado.

1. Cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado tiene sus condiciones fijadas en su ficha correspondiente, que se incluyen como Anexo a la Normativa.

2. Su edificación estará a lo que se dispone en estas Normas en lo referente a LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS Y URBANIZACIÓN.

Artículo 126. Valor de las Determinaciones Particulares.

Las determinaciones particulares contenidas en las fichas de las zonas remitidas a planeamiento ulterior tienen el alcance que a continuación se señala:

a. Delimitación y superficie: La delimitación del sector grafiada tiene el carácter de determinación vinculante. La dimensión de su superficie, sin embargo, es una cifra de referencia de carácter estimativo; si de la medición del sector resultara otra cifra, ésta será tenida en consideración a todos los efectos y conforme a la misma se reajustarán todas las determinaciones del sector.

b. Trazados y alineaciones: las alineaciones señaladas como vinculantes en la ficha tiene carácter de determinación de Plan General y se consideran de cumplimiento obligatorio, sin perjuicio de las eventuales adaptaciones o reajustes. El resto de las especificaciones gráficas se consideran como recomendaciones no vinculantes cuya localización podrá modificarse debiendo quedar justificada en el instrumento de planeamiento. Las descripciones literarias amplían o definen con mayor exactitud el grado de vinculación de las recomendaciones, así como las características y posibles tratamientos recomendados.

c. Usos y reservas: la representación gráfica de la ordenación define el carácter de las determinaciones del Plan General para los usos vinculantes y las reservas obligatorias con localización recomendada. Los textos que acompañan a los gráficos establecen el grado de vinculación de la localización y de la calificación. Cuando exista vinculación expresa sobre localización y calificación de los usos dotacionales, el planeamiento de desarrollo del Plan General podrá proceder a reajustar la forma de las parcelas; cuando la especificación no sea vinculante, la localización podrá modificarse con la justificación oportuna, en todo caso, se mantendrán los estándares de dotaciones que figuran en cada ficha.

e. El coeficiente de edificabilidad resultado de las fichas particulares tiene el carácter de máximo, con independencia de cualquier otra determinación, y en particular de los coeficientes de uso y tipología que se utilicen para la redistribución interna.

Artículo 127. Ejecución del Planeamiento.

Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General.

Artículo 128. Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado previas al Desarrollo de los Sectores.

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado no podrán edificarse hasta tanto:

- a. No se hayan aprobado definitivamente los Planes Parciales.
- b. No se hayan cumplido los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c. No estén ejecutadas las obras de urbanización, sin perjuicio de lo que se establece en el artículo siguiente.
- d. No se hayan formalizado las cesiones obligatorias de suelo.
- e. No se hayan garantizado la suficiencia y conexiones con las infraestructuras generales.

2. En tanto no se cumplan los requisitos señalados en el número anterior, en el suelo urbanizable sectorizado no se podrá edificar ni llevar a cabo obras e instalaciones que no sean las correspondientes a la infraestructura general del territorio o a los intereses generales del desarrollo urbano. Igualmente, y cuando no hayan de dificultar la ejecución del planeamiento, podrán autorizarse las construcciones provisionales en los términos que establece el artículo 53 de la LOUA.

3. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

Artículo 129. Requisitos para Poder Edificar.

1. En el suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobados el Plan Parcial y el proyecto de urbanización correspondiente y constituida la Junta de Compensación en los supuestos en que tal sistema sea aplicable, podrán edificarse con anterioridad a que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

-a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del proyecto de compensación necesario para la distribución de beneficios y cargas del Plan.

-b. Que la infraestructura básica de la unidad de ejecución esté ejecutada o en proceso de ejecución en todo aquello que afecte a la manzana para la que se haya solicitado licencia y que, por el estado de realización de las obras de urbanización de la parcela sobre la que se ha solicitado licencia, se considere previsible que a la terminación de la edificación de la parcela de que se trate contará con todos los servicios, fijando en la autorización correspondiente el plazo de terminación de la urbanización que será, en todo caso menor que el de la terminación de la edificación.

-c. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa el peticionario, en cualquier caso, a no utilizar la construcción hasta no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

-d. Que se preste garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del diez por ciento (10%) del valor de las obras de urbanización para garantizar la ejecución de estas en la parte que corresponda. La fianza deberá cubrir el posible aumento de los costes de ejecución por incremento del Índice de Precios al Consumo. La garantía podrá ser parcialmente librada a medida que se vayan certificando las ejecuciones parciales de la obra urbanizadora.

2. Se entenderá por infraestructura básica la instalación de los servicios urbanos que se enumeran a continuación y sus conexiones con las redes exteriores, salvo los fondos de saco o acceso a las parcelas:

- a) Explanación.
- b) Saneamiento de aguas negras.
- c) Recogida de pluviales.
- d) Encintado de bordillo y base del firme.
- e) Capa intermedia asfáltica del firme.
- f) Red de distribución de agua.
- g) Red de suministro de energía eléctrica
- h) Red de alumbrado público.
- i) Red de gas.
- j) Red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.
- k) Galerías de servicios, en su caso.
- l) Obra civil de los parques y jardines públicos.
- m) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

3. Se considera infraestructura complementaria, que podrá ser objeto de ejecución simultánea con la edificación, los siguientes servicios urbanos:

- a) Red telefónica.
- b) Base de rodadura de aceras públicas.
- c) Capa de rodadura de pavimento.
- d) Red de riego e hidrantes.
- e) Los servicios de fondo de saco o accesos a las parcelas.
- f) Plantaciones, servicios y complementos de parques y jardines públicos.
- g) Vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

5. Las etapas de ejecución deberán componer áreas funcionalmente coherentes, procurando que su superficie, edificabilidad y equipamiento sean proporcionales a las de toda la unidad de ejecución y tendrán que ser aprobadas por el Ayuntamiento.

6. No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua, energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

7. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación implicará la no adquisición definitiva de los derechos al aprovechamiento urbanístico y a edificar.

Subsección Segunda. Contenido de los Planes Parciales

Artículo 130. Contenido de los Planes Parciales.

El contenido y documentación exigible a los Planes Parciales se elaborará con el grado de precisión y con arreglo a los criterios que para cada uno de los documentos se detallan en los artículos posteriores.

Artículo 131. Memoria del Plan Parcial.

1. La memoria deberá considerar todos los aspectos de la situación actual que pudieran condicionar la ordenación, y en todo caso:

a. Las características generales del territorio tales como, geológicas, geotécnicas, topográficas, hidrológicas, edafológicas, vegetación y recursos naturales.

b. Los usos de los terrenos, las edificaciones y las infraestructuras, precisando, en su caso, el tipo de edificios, su calidad y estado y expresando las características, condiciones y capacidad de las infraestructuras.

2. Hará explícitos los modos en que se cumplen los objetivos, las condiciones e instrucciones establecidas por el Plan General para el sector, pudiendo concretarlos en función de la información urbanística y de los estudios complementarios que se realizaren.

3. Analizará las posibles opciones para la ordenación y justificará la procedencia de las características de la ordenación que desarrolle, acreditando la creación de una unidad funcional conectada adecuadamente con las áreas colindantes, equilibrada en su nivel de equipamiento, coherente en su sistema de espacios libres, e integrada con los tipos edificatorios que existieran en sus bordes.

4. Describirá las características cuantitativas de la ordenación mediante un cuadro sintético que expresará los siguientes extremos:

- a. Superficie total del sector que ordene el Plan Parcial.
- b. Superficie del viario público del Plan Parcial.
- c. Superficie de parques y jardines de cesión obligatoria.
- d. Superficie de las parcelas para centros docentes y demás servicios públicos o de interés social, señalando su carácter público o privado.
- e. Superficies edificables (suma de la de las parcelas edificables).
- f. Superficie total edificable (suma de la de todas las plantas).
- g. Superficie edificables por usos (suma de la de todas las plantas para cada uno de los usos, señalando concretamente la correspondiente a los servicios sociales).
- h. Edificabilidad bruta, sobre la superficie total del sector.
- i. Edificabilidad neta, sobre la superficie edificable.
- j. Superficies edificables susceptibles de apropiación privada y aquellas pertenecientes al Ayuntamiento, señalando en su caso el defecto de aprovechamiento susceptible de apropiación privada.
- k. Desglose de la superficie edificable.
- l. Superficie destinada a espacios libres privados.
- m. Altura máxima edificable.
- n. Dotación de plazas de estacionamiento y de garaje.
- o. Repercusión del viario, expresada en porcentaje respecto al total de la superficie del sector.

Artículo 132. Plan de Etapas.

Señalará las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

El Plan Parcial delimitará la unidad o unidades de ejecución que prevea para su desarrollo así como el sistema de actuación para las mismas. Asimismo señalará los plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y de solicitar licencia.

Artículo 133. Estudio de viabilidad económica del Plan Parcial.

El estudio de viabilidad económica contendrá:

a. La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresando su coste aproximado. Las evaluaciones habrá de referirse a las obras y servicios proyectados y en concreto a las siguientes actuaciones: movimientos de tierra; redes de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios; red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje, redes de distribución de energía eléctrica, red de alumbrado público y red de o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento; pavimentación; arbolado y jardinería; mobiliario urbano y obras especiales que hubieran de efectuarse.

b. La evaluación, en su caso, de las indemnizaciones a que su implantación diera lugar.

c. La entidad u Organismo que se ha de hacer cargo de la financiación de las obras de los sistemas generales e infraestructuras básicas que incluya la ordenación.

d. Los Planes Parciales expresarán, si procede, las etapas de su ejecución, señalando las unidades de ejecución que comprendieran e indicando para cada etapa su duración, las obras de urbanización que comprende y las previsiones para poder poner en servicio las reservas de suelo correspondiente a los equipamientos.

Artículo 134. Información de las compañías suministradoras.

La documentación del Plan Parcial deberá incorporar documentación de las compañías suministradoras de saneamiento, abastecimiento de agua, de energía eléctrica y telefonía y sobre la posibilidad de conexión a las mismas.

Artículo 135. Planos de Información del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá, representados sobre cartografía adecuada, los siguientes planos de información:

- a. Delimitación del área de planeamiento y situación en relación con la estructura del Plan General.
- b. Ordenación establecida por el Plan General para el sector y su entorno.
- c. Topográfico, con curvas de nivel de metro en metro.
- d. Hipsométrico, hidrológico y edafológico, cuando sean precisos para la mejor interpretación del plano topográfico. Comprenderá la delimitación de cuencas y las áreas de humedad superficial.
- e. Catastral, que contendrá la referencia actualizada de las fincas y de sus cargas si las tuvieran, precisando linderos y superficies e identificando las zonas de posible afección de vías pecuarias.
- f. De edificación, usos, infraestructuras y vegetación existentes, con expresión de las superficies destinadas a los distintos usos, altura de las edificaciones, características de las vías, infraestructuras, y vegetación. Precisaré los perfiles longitudinales de las vías y alcantarillado que se conserven.

Artículo 136. Planos de Ordenación del Plan Parcial.

El Plan Parcial expondrá su ordenación mediante representación gráfica que se realizará sobre el plano de cartografía digitalizada que sirve de base al Plan General actualizado, que podrá complementarse con un plano topográfico con un nivel de información y precisión superior y encajado en el plano del Plan General y que contendrá la delimitación del área de ordenación y los elementos que se conservan. Los planos de proyecto serán como mínimo:

a. Plano de zonificación, que comprenderá la delimitación de las zonas correspondiente a las distintas intensidades de los usos pormenorizados, al sistema de espacios libres y a

las reservas de suelo para dotaciones y centros de servicios, todo ello en relación con la red viaria, incluida la de peatones. Cada zona se caracterizará por un número de orden, por su superficie y por la Ordenanza de aplicación. Deberá expresar la naturaleza pública o privada de los terrenos que resulten edificables, de los que se destinen a dotaciones y de los correspondientes a espacios libres, así como de los usos de las edificaciones e instalaciones previstas en estos dos últimos. En el plano de zonificación se reproducirá el cuadro de características de la ordenación.

b. Plano de Alineaciones y Rasantes, que comprenderá la definición geométrica de espacios libres, viario y parcelas privadas y públicas resultantes del planeamiento. Reflejará las curvas de nivel señalará la referencia de puntos de replanteo y rasantes previstas en la ordenación de los terrenos.

c. Planos de las características de los espacios libres públicos en los que se definirán de forma suficiente los perfiles longitudinales y transversales de los espacios libres y de la red viaria. Los perfiles longitudinales reflejarán el estado actual del terreno, el resultado proyectado y la localización de saneamiento, con referencia de rasantes, distancias al origen y posición de curvas e intersecciones.

d. Plano de esquemas de las redes de servicios, especificando el trazado de las redes y galerías de la red de abastecimiento de agua, red de saneamiento de aguas negras, red de drenaje de aguas de lluvia, red de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, red de canalización telefónica, red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresas adjudicatarias del servicio y red de conducción de gas.

e. Plano de ordenación de los volúmenes edificables, viario interior, parcelación y espacios libres privados, que deberá especificar si es indicativo o vinculante. En él se definirá el suelo vinculado a cada edificio y se diferenciarán los espacios libres privados comunales de los individuales.

f. Plano de delimitación de unidades de ejecución así como de las etapas previstas para su desarrollo, que se realizará sobre un plano que integre la zonificación, la parcelación y los esquemas de servicio. La delimitación de las unidades de ejecución se hará señalando con toda precisión la superficie de las mismas, así como el sistema de actuación que a cada una corresponda. Cuando el Plan Parcial contenga la delimitación de varias unidades de ejecución, señalará su orden de prioridad.

Artículo 137. Ordenanzas Reguladoras del Plan Parcial.

El Plan Parcial contendrá unas Ordenanzas reguladoras de la edificación y los usos que se desarrollarán en los términos que señala la Ley del Suelo, satisfaciendo, en todo caso, las normas del Plan General, tanto las relativas a su clase de suelo como las condiciones generales, el contenido que para cada sector se asigna en la ficha individualizada correspondiente y los conceptos y criterios que respecto a la ordenación se exponen en este Capítulo.

Subsección Tercera. Desarrollo y Ejecución de los Planes Parciales

Artículo 138. Proyectos de Urbanización.

1. Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras.
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y de detalle.
- d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios.
- e. Mediciones.

- f. Cuadro de precios descompuestos.
- g. Presupuesto.

2. Todos los documentos citados deberán ajustarse a lo establecido en el en las NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USOS Y URBANIZACIÓN y en los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, según la normativa municipal, para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen conveniente.

3. Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes: a) Excavaciones y movimientos de tierras. b) Pavimentación de viario. c) Red de riego e hidrantes. d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales. d') Red de distribución de agua. e) Red de distribución de energía eléctrica. f) Red de distribución de gas, en su caso. g) Red de recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento o empresa adjudicataria del servicio. h) Canalizaciones de telecomunicación. i) Galerías de servicio, en su caso. j) Parques, jardines y acondicionamientos de espacios libres. k) Alumbrado público. l) Aparcamientos subterráneos, en su caso. m) Red de semáforos, señalizaciones y marcas. n) Limpieza, desbroce y vallado de las parcelas dotacionales de cesión.

4. Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Subsección Cuarta. Condiciones de Ordenación de los Planes Parciales

Artículo 139. Criterios de Ordenación.

Los Planes Parciales diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas en la ficha del sector y a los criterios que con carácter de recomendación les sean de aplicación de los enumerados a continuación:

a. Se tenderá a producir un tejido urbano variado, con jardines, plazas y calles de tamaño y características diferenciadas.

b. Los elementos del paisaje se conservarán e integraran en el sistema de espacios públicos, determinando sus características.

c. Se cuidarán las condiciones de borde con los suelos colindantes, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.

d. Se diseñará un sistema de áreas libres de uso y dominio público que ofrezcan una accesibilidad semejante a todos los vecinos. Los distintos tipos de áreas libres se configurarán y dimensionarán para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

e. Se establecerá un sistema jerarquizado de calles que garantizará la accesibilidad uniforme y la continuidad de itinerario.

f. Se favorecerá la integración de locales destinados a usos no residenciales compatibles con el uso residencial.

g. Los centros escolares se integrarán, preferentemente, de tal forma que dispongan de la fachada imprescindible para resaltar la singularidad del uso y asegurar un acceso cómodo.

h. La situación de las áreas destinadas al equipamiento que hayan de reservarse para templos, centros asistenciales, sanitarios, parques deportivos y demás servicios de interés público y social, se establecerá estudiando su relación con las redes viarias y de peatones, a fin de garantizar se accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística del Plan.

i. Se determinará con exactitud la situación de los centros de servicios afectados a la infraestructura de las redes, ha-

biendo de ser incluido su uso pormenorizado, con indicación de la naturaleza del dominio que corresponda.

j. Las actividades no residenciales de la unidad residencial se concentrarán preferentemente alrededor de los distribuidores locales y de las calles que comunican éstos con las áreas centrales.

Artículo 140. Reservas de Suelo para Dotaciones.

1. La reserva de suelo para dotaciones se dimensionará de acuerdo con la superficie real del Sector, excepto que las Fichas de Determinaciones indicasen lo contrario.

2. La reserva de suelo para Centros Docentes se hará buscando agrupaciones que permitan instalar unidades completas.

3. Las distintas áreas escolares deberán distribuirse adecuadamente en el ámbito territorial, a fin de conseguir que la distancia a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a las mismas, tanto desde la red viaria, como desde la red peatonal.

4. Los centros escolares de nivel superior integrarán, en lo posible, un centro de cada uno de los niveles inferiores.

5. El Plan Parcial expresará el carácter público o privado de las dotaciones con observancia, en su caso, de los mínimos públicos requeridos.

Artículo 141. Parques y Jardines Públicos.

1. El sistema de espacios públicos se adaptará al modelado de los terrenos; para ello se evitarán movimientos de tierras que puedan desnaturalizar su carácter.

2. Los elementos morfológicos e hidrológicos singulares –arroyos, vaguadas, etc.– se preservarán como componentes caracterizadores del paisaje urbano.

3. Las agrupaciones de árboles se integrarán en el sistema de áreas estanciales y las líneas de arbolado en el de calles y paseos, se evitarán los movimientos de tierra en las inmediaciones del arbolado y no se alterará el nivel del suelo dentro de la proyección de sus copas. Se permitirá transplantar aquellos árboles cuyo emplazamiento resulte incompatible con las determinaciones del Plan General. Se conservarán, en lo posible, los árboles existentes de porte notable.

Artículo 142. Condiciones de Diseño de la Red Viaria.

1. El Plan Parcial, en función del análisis de la relación con el resto de la ciudad y con su entorno inmediato, determinará el trazado y características de la red de comunicaciones prevista en el Plan General, con señalamiento de alineaciones y zonas de protección de toda la red viaria y previsión de aparcamientos.

2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficientes para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro del perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas colindantes, en especial, facilitando el acceso al equipamiento comunitario.

3. En el estudio de la red de comunicaciones se incluirá un análisis de circulaciones y, si procede, de la implantación del servicio público de transporte.

4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstas. El sector se dividirá en áreas funcionales servidas por distribuidores locales que canalicen el tráfico de paso. Dichos distribuidores asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público en su caso.

5. La red viaria pública tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y la circulación y estacionamiento de automóviles.

Artículo 143. Condiciones de los Estacionamientos.

1. El Plan Parcial señalará la reserva de terrenos correspondiente a estacionamientos, especificándose el cumplimiento del número de plazas mínimo fijado en el artículo 17

de la LOUA y los que en su caso se determinen reglamentariamente.

2. El estacionamiento se resolverá preferentemente al aire libre, en las propias calles o en espacios adyacentes y en las parcelas privadas. En este caso se conservará en el viario un número de plazas equivalentes, como mínimo, al veinticinco por ciento (25%) de las exigidas globalmente.

3. El estacionamiento al aire libre en las calles se dispondrá preferentemente en línea, en bandas de entre doscientos y doscientos veinte (220) centímetros de anchura situadas entre las aceras y la calzada.

4. Se evitarán los estacionamientos en grandes plataformas. Cuando éstos sean imprescindibles, se arbolarán con especies de porte grande, formando una malla regular.

5. Los aparcamientos situados en los frentes sobre los que el Plan Parcial prevea viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o aisladas sólo podrán computarse a efectos de dotación de aparcamiento aquellas plazas que no se vean inutilizadas por accesos futuros a cocheras o garajes de las viviendas.

Subsección Quinta. Condiciones de Edificación, Uso y Urbanización en los Planes Parciales

Artículo 144. Condiciones de la Edificación.

1. Las Ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación más coherente con las determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

3. Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) en cuanto a la Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos, el presente documento hace suyo tales determinaciones, y en éste sentido serán plenamente de aplicación en la redacción del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de edificación correspondientes:

a. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el presente planeamiento establece como vinculante en la ordenación de los sectores la localización en su perímetro de espacios libres, ya sean de carácter natural, ya de nueva creación, siendo preceptivo en ambos que su tratamiento se realice con criterios paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes y permitan dar una forma acabada a los mismos, evitándose zonas de transición degradadas. En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellas que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación.

b. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con espacios arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. En éste sentido son criterios a respetar en la ordenación de los sectores, los reflejados en los planos de ordenación vinculante en cuanto a las áreas perimetrales de los mismos que no cuentan con espacios libres de transición con el suelo No Urbanizable, los cuales se concretan como sigue:

- El perímetro de estas áreas de contacto se resolverá con viario local, con objeto de conseguir un frente de fachadas de las nuevas edificaciones al suelo no urbanizable circundante y nunca traseras.

- La altura de las edificaciones en estos frentes serán homogéneas con objeto de evitar la aparición de medianeras. Los volúmenes emergentes de las edificaciones serán en todo caso tratados como fachadas.

- Los Acerados deberán incluir arbolado en alineación y deberán adaptarse a la topografía del terreno natural en la medida de lo posible y en el supuesto de aparición de taludes, éstos deberán quedar incluidos en el ámbito del sector sin invadir los terrenos colindantes, con pendientes adaptadas a la topografía circundante y tratados con vegetación autóctona que posibilite una más adecuada integración paisajística urbano-rural.

- Se considera asimismo conveniente como medida de integración paisajística la localización en las áreas perimetrales, no resueltas con espacios libres o con viario, de las parcelas de uso dotacional con edificaciones exentas en el interior de las mismas, al menos en los frentes al suelo no urbanizable. Su altura no será superior en éstos frentes a las dos plantas. Los espacios libres de estas parcelas serán tratados con especies autóctonas mimetizando el entorno y sus vallados de protección se resolverán con un diseño en toda su altura en el que prevalezca el hueco sobre el macizo y lleven adosados elementos vegetales, evitando zócalos y tratamientos diferenciados en función de su altura.

c. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

Artículo 145. Condiciones de Uso.

Los Planes Parciales pormenorizarán en el espacio los usos cuya implantación prevean, con arreglo a lo que sobre el particular establecieran las fichas de los sectores. Las condiciones particulares se adaptarán a lo que se establece en LAS NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN, USO Y URBANIZACIÓN.

Artículo 146. Condiciones de Urbanización.

La urbanización de los suelos urbanizables y, por extensión, la de todos aquellos que fuesen objeto de nueva obra urbanizadora, cumplirán lo dispuesto en LAS NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Sección 3.ª Programación de las Actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado

Artículo 147. Programación de las actuaciones.

En las Fichas de Planeamiento se establece un nivel de prioridad en las actuaciones en función de la importancia que su ejecución tiene en la construcción del modelo urbano propuesto y en el orden deseable de consolidación de este.

TÍTULO VII

NORMAS BÁSICAS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 148. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán en el suelo urbanizable, así como se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen este suelo.

2. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten sobre los suelos objeto de esta revisión parcial.

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

Artículo 149. Tipos de Obras de Edificación.

1. A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

A) Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

a) Obras de conservación y mantenimiento: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizados con tecnología más actualizada.

c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.

d) Obras de restauración: son obras que tienen por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitar las confusiones miméticas.

B) Obras de reforma: son aquellas obras que, manteniendo los elementos de valor y las características esenciales de la edificación existente, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio. Según los elementos afectados se distinguen los subtipos siguientes:

a) Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. También permitirá aquellas obras de redistribución interior que no afecten a los conceptos anteriormente citados ni a los elementos de valor tales como fachadas exteriores e interiores, cubiertas, disposición de crujeas y forjados, patios, escaleras y jardines.

b) Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose las fachadas, cubiertas y crujeas asociadas a los elementos de interés tipológico del edificio (definidos por los espacios de acceso, patios y elementos de articulación espacial: galerías, escaleras, etc.), así como otros elementos de valor que pudiesen existir (jardines u otros espacios), permiten demoliciones que no afecten a los espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c) Reforma general: Son obras en las que manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujea, en su caso, los restos de elementos arquitectónicos de valor,

permite intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución, siempre que se articulen coherentemente con la edificación y elementos que se conserven y lo permitan las condiciones de edificabilidad de la zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en la misma.

C) Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.

D) Obras de nueva edificación: son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende los subtipos siguientes:

a) Obras de reconstrucción: son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.

b) Obras de sustitución: son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.

c) Obras de ampliación: son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa por un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.

- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.

- Ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.

2. En general serán autorizables las obras de reforma de edificaciones existentes que no cumplan las condiciones particulares de la ordenanza de aplicación en cada caso siempre que no se incremente existente o no se superen la edificabilidad, ocupación y altura determinadas por el Plan General si dichos parámetros fueran menos restrictivos, salvo en el caso de edificios afectados por nuevas alineaciones.

3. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección de edificios catalogados podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

Artículo 150. Uso Global y Uso Pormenorizado.

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

1. Uso global es aquél que el Plan General o los Planes de Sectorización asignan con carácter dominante o mayoritario a una zona o sector, y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados 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. Son usos complementarios aquellos que, por exigencia de la legislación urbanística o del propio Plan General, su implantación es obligatoria en cualquier caso como demanda del uso dominante y en una proporcionada relación con éste. Uso compatible es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso dominante, sin perder éste ninguna de las características que le son propias dentro del ámbito o sector delimitado.

2. Uso pormenorizado es aquél que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollan asignan a un

área o sector del suelo y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a. Determinado: es aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento a la zona o sector.

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

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

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

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

3. 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.

4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en el Cuadro de Tipos de Usos se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

5. Uso prohibido es aquel cuya implantación está excluida por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial.

Son usos prohibidos:

a. Los usos que no sean el determinado o los permitidos en la zona.

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

c. Los así conceptuados en las disposiciones vigentes.

Artículo 151. Uso Público y Uso Privado.

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

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

Artículo 152. Tipos de Usos.

En el presente documento se recogen los tipos de usos desarrollados en los distintos apartados del documento de memoria.

Artículo 153. Ejecución de las Obras de Urbanización.

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

2. En todas las obras de urbanización serán de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía y CTE.

3. Las obras de urbanización en las Actuaciones Sistemáticas deberán vallar, conforme a las condiciones establecidas en estas Normas, las parcelas destinadas a equipamientos públicos que se encuentren en su ámbito.

4. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), excepcionándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

CAPÍTULO II

Normas Básicas de Edificación

Artículo 154. Condiciones de la Edificación.

1. La edificación cumplirá las condiciones que se establecen en los capítulos siguientes, en los términos que resulten de los mismos y de las ordenanzas de zona o el planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de uso que le sean de aplicación.

2. Las condiciones de edificación se refieren a los aspectos que a continuación se relacionan:

- a. Condiciones de parcela.
- b. Condiciones de situación y forma de los edificios.
- c. Condiciones de calidad e higiene.
- d. Condiciones de dotaciones y servicios.
- e. Condiciones de seguridad.
- f. Condiciones ambientales.
- g. Condiciones de estética.

3. En el suelo urbanizable y, en su caso, en los sectores o áreas de suelo urbano no consolidado, la edificación cumplirá, además, las condiciones que se señalen en el Plan Parcial o Plan Especial correspondiente.

Sección 1.ª Condiciones de la Parcela

Artículo 155. Definición.

Las 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.

Artículo 156. Aplicación.

Las condiciones de la parcela solo se aplicarán a las obras de sustitución, ampliación y nueva planta, sin perjuicio de lo que se establezca en las condiciones particulares de zona.

Artículo 157. Definiciones Referentes a las Condiciones de la Parcela.

Las condiciones de la parcela se establecerán mediante los términos y parámetros que, a continuación, se definen:

a. Manzana: es la superficie de la parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores contiguas.

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

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

d. Superficie de la parcela: es la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

e. Solar: es la parcela situada en suelo urbano que, por cumplir las condiciones establecidas por la LOUA, puede ser edificada, previa la oportuna licencia municipal.

Artículo 158. Relación entre Edificación y Parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

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

Artículo 159. Segregación y Agregación de Parcelas.

1. No se permitirán segregaciones o agregaciones de parcelas cuando las parcelas resultantes no cumplan las condiciones señaladas por el planeamiento. Las parcelas de dimensión igual o menor que la mínima serán indivisibles, excepto que la segregación venga exigida por la ejecución del planeamiento.

2. Se podrán autorizar la edificación en parcelas que no cumplan cualquiera de las condiciones dimensionales si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar que se señalan en el artículo de Condiciones para la Edificación de una Parcela, y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Para autorizar una segregación de parcelas ocupadas por edificación y en las que no se prevea su demolición será necesario que las edificaciones situadas en cada una de las parcelas resultantes de la segregación sea independiente del resto de las edificaciones tanto en estructura como en accesos e instalaciones.

4. Se entenderá que no existe posibilidad de reparcelación cuando las edificaciones colindantes se encuentren habitadas y no estuviesen declaradas en ruina.

Artículo 160. Definición e Identificación de las Parcelas.

Las parcelas se delimitarán e identificarán mediante sus linderos. Los solares, además, mediante el nombre de la calle o calles a que den frente y su número de orden dentro de ellas, que estarán reflejados en el plano parcelario municipal, o en los planos de los proyectos de reparcelación, parcelación o compensación que se aprueben, y, en su defecto, en los planos catastrales.

Artículo 161. Condiciones para la Edificación de una Parcela.

1. Para que una parcela pueda ser edificada deberá cumplir las siguientes condiciones:

a. Condiciones de planeamiento: salvo lo previsto en estas Normas para edificaciones provisionales, deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificada para un uso edificable.

b. Condiciones de urbanización:

I. Estar emplazada con frente a una vía que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga de abastecimiento de agua, evacuación de aguas en conexión con la red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellas se haya de construir.

II. Que aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo I.

c. Condiciones de gestión: tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que esta-

blezcan el Plan General o las figuras de planeamiento que lo desarrollen, así como las determinaciones correspondientes a la unidad de ejecución en la que pueda estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

d. Condiciones dimensionales: satisfacer, las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollen en relación a:

I. Superficie: que deberá ser igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

II. Linderos: que han de tener una longitud igual o superior a la fijada por el planeamiento como mínima e igual o inferior a la que señalase como máxima.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Sección 2.ª Condiciones de Situación y Forma de los Edificios

Subsección Primera: Definición y Aplicación

Artículo 162. Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.

Son aquellas que definen la posición, ocupación, aprovechamiento, volumen y forma de las edificaciones en sí mismas y dentro de las parcelas, de conformidad con las normas de usos y las condiciones particulares de zona.

Artículo 163. Aplicación.

Las condiciones de situación y forma se aplicarán en su integridad a las obras de nueva edificación. Para el resto de los tipos de obras (conservación, consolidación, restauración y reforma), tan solo se aplicarán las condiciones que afecten a los elementos objeto de las citadas obras, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona o las normas de protección.

Subsección Segunda. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

Artículo 164. Alineación Exterior.

1. La alineación exterior es la determinación gráfica, contenida en los Planos de Alineaciones y Rasantes de Plan General o de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen, que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de las parcelas.

2. La línea de edificación deberá coincidir con la alineación exterior cuando así lo establezcan las condiciones particulares de zona, sin perjuicio de los retranqueos que las mismas autoricen.

Artículo 165. Línea de Edificación, Alineación Interior, Fondo Edificable.

1. La línea de edificación es la intersección del plano de la fachada exterior o interior del edificio con el terreno.

2. Alineación interior es la línea que señala el planeamiento con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea que señala el planeamiento que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 166. Fachada y Medianería.

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

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

Artículo 167. Alineación Virtual.

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

Artículo 168. Separación a Linderos.

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

2. En aquellos casos en que el planeamiento establezca distintos valores de la separación entre la edificación a los linderos laterales y al testero, y cuando por la irregular forma de la parcela sea difícil diferenciar cual es el testero, se medirán las separaciones de modo que redunden en la mayor distancia de la construcción a las de su entorno, y en la mejor funcionalidad y mayor tamaño del espacio libre de parcela.

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones en lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación.

4. Salvo que las condiciones particulares de zona dispongan expresamente lo contrario, las plantas sótano y cualesquiera otra construcción o instalaciones resultantes de desmontes, nivelaciones de terreno o excavaciones, deberán respetar las distancias mínimas a los lindes de parcela, excepto si se trata de la parte que sirva para dar acceso desde el exterior a los usos permitidos en los sótanos y siempre que dicha parte no exceda del quince por ciento (15%) de la superficie libre de parcela.

Artículo 169. Retranqueos.

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

2. El retranqueo puede ser:

a. Retranqueo en todo o parte del frente de alineación de una manzana.

b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

c. Retranqueo en planta baja para formación de pórticos o soportales.

3. El retranqueo se medirá en la forma determinada para la separación a linderos.

Artículo 170. Edificios Colindantes y Separaciones entre Edificios.

1. Edificios colindantes son las construcciones aledañas o del entorno cuya existencia pueden condicionar la posición de los nuevos edificios.

2. Se entiende que un edificio está separado de otros, cuando existe una banda libre en torno a la construcción de anchura igual a una dimensión dada medida sobre rectas perpendiculares a cada una de las fachadas.

3. Si las condiciones particulares de zona estableciesen separación entre edificios se habrá de cumplir, tanto si están las construcciones en la misma parcela como en parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Artículo 171. Área de Movimiento de la Edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación, excluidos los cuerpos salientes, como resultado de aplicar la totalidad de

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

Artículo 172. Rasantes, Cota Natural del Terreno y Cota de Nivelación.

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

2. Cota natural del terreno es la altitud relativa de cada punto del terreno antes de ejecutar la obra urbanizadora.

3. Cota de nivelación es la altitud que sirve como cota ± 0 de referencia para la ejecución de la urbanización y medición de la altura.

Subsección Tercera. Condiciones de Ocupación de la Parcela por la Edificación

Artículo 173. Ocupación, Superficie Ocupable y Coeficiente de Ocupación.

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

2. Superficie ocupable es la superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación. Su cuantía, puede señalarse bien indirectamente, como conjunción de referencias de posición siendo entonces coincidentes con el área de movimiento, o bien directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

3. Coeficiente de ocupación es la relación entre la superficie ocupable y la superficie de la parcela.

Su señalamiento se hará bien como cociente relativo entre la superficie ocupable y la total de la parcela, bien como porcentaje de la superficie de la parcela que pueda ser ocupada.

Artículo 174. Superficie Ocupable.

1. La ocupación máxima de parcela que podrá ser edificada es la establecida en las normas aplicables en la zona. La ocupación será el área de la superficie de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de todo el volumen de la edificación.

2. El coeficiente de ocupación se establece como ocupación máxima. Si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición resultase una ocupación menor, será este valor el que sea de aplicación.

3. La superficie de los patios de luces y vivideros no se computará como superficie ocupada por la edificación.

Artículo 175. Ocupación Bajo Rasante.

La ocupación bajo rasante será la que en cada caso autoricen las condiciones particulares de zona.

Artículo 176. Superficie Libre de Parcela.

1. Superficie libre de parcela es el área libre de edificación como resultado de aplicar las restantes condiciones de ocupación.

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

3. Los propietarios de dos o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de estos espacios libres, con sujeción a los requisitos formales establecidos en estas Normas para los patios mancomunados.

Artículo 177. Construcciones Auxiliares.

1. Salvo que lo prohibieran las normas de zona, se podrá levantar edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de los edificios principales, con destino a portería, garaje particular, locales para guarda o depósito de material de jardinería, piscinas y vestuarios, lavaderos, despensas, invernaderos, garitas de guarda, etc.

2. Las construcciones auxiliares tendrán que cumplir los retranqueos marcados por las Ordenanzas de Zona a menos que éstas precisarán otras condiciones, su superficie no podrá exceder de los quince (15) metros cuadrados, ni su altura de los trescientos sesenta (360) centímetros. En todo caso deberán cumplir las condiciones estéticas que le sean de aplicación al edificio principal.

Subsección Cuarta. Condiciones de Edificabilidad y Aprovechamiento

Artículo 178. Superficie Edificada por Planta, Superficie Edificada Total, Superficie Útil, Superficie Edificable y Coeficiente de Edificabilidad Neta.

1. Superficie edificada por planta es la superficie comprendida entre los límites exteriores de cada una de las plantas de edificación.

2. Superficie edificada total es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

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

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela.

Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 179. Cómputo de la Superficie Edificada.

Salvo que las normas de zona establezcan otros, para el cómputo de la superficie edificada se seguirán los siguientes criterios:

- 1.º No se computará como superficie edificada:
 - la de las construcciones bajo rasante excepto las definidas en el artículo 55
 - los soportales,
 - los pasajes de acceso a espacios libres públicos,
 - los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y los cubiertos con elementos traslúcidos y ventilados perimetralmente,
 - las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, cuando su forjado de piso estuviera a un máximo de veinticinco (25) centímetros por encima de la rasante media de las alineaciones de parcela.
 - las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidos con estructura ligera desmontable,
 - los elementos ornamentales en cubierta,
 - la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2.º Se computará al 50% los cuerpos salientes no cerrados (balcones), las terrazas cubiertas abiertas frontal o lateralmente hasta una profundidad de dos (2) metros desde el plano de fachada y las galerías abiertas frontal o lateralmente de acceso a viviendas.

3.º Se computará íntegramente cualquier otra superficie construida no incluida en los apartados precedentes.

Artículo 180. Consideración del Coeficiente de Edificabilidad.

La determinación del coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima; si de la conjunción de este parámetro con otros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen resultase una superficie total edificable menor, será éste el valor a aplicar.

Subsección Quinta. Condiciones de Volumen y Forma de los Edificios

Artículo 181. Sólido Capaz.

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

Artículo 182. Altura del Edificio.

1. Altura de un edificio es la dimensión vertical del sólido capaz.

2. La altura puede expresarse en unidades métricas o en número de plantas.

3. La altura media en unidades métricas es la distancia desde la cota inferior de origen y referencia hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ello será:

a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de fachada del edificio. En el caso de cubiertas inclinadas será la intersección anterior y en caso de que este no exista, será la altura del vértice que forma el arranque del faldón de cubierta con un plano horizontal.

b. Altura total: es la medida hasta la cumbrera más alta del edificio.

Cuando la altura se expresare en unidades métricas y no se especificara a cual se refiere se entenderá que es la altura de cornisa.

4. El número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja.

Artículo 183. Altura Máxima.

1. Altura máxima es la señalada en el Plano de Calificación, Usos, Alineaciones y Rasantes o por las condiciones particulares de zona con valor límite de la altura de la edificación. De dicha altura se excluyen los áticos, salidas de escaleras, casetas de ascensores, etc, cuando los mismos estén autorizados.

2. A cada altura en número máximo de plantas corresponde con carácter general una altura métrica determinada que se expresa en la tabla adjunta, y que podrá limitarse en las condiciones particulares de ordenanza de cada zona. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

Núm. Plantas	Altura Mínima de cornisa	Altura Máxima de cornisa
PB	3,0 m	4,75 m
PB+1	6,5 m	8,00 m
PB+2	9,5 m	11,75 m
PB+3	12,5 m	15,75 m

Artículo 184. Consideración de la Condición de Altura.

De manera general y excepto que las Ordenanzas de Zona establecieran lo contrario, la altura mínima edificable, cuando sea obligatoria la alineación a vial podrá ser una planta menos que las fijadas como altura máxima.

Artículo 185. Ancho de Vial.

Si las condiciones particulares de zona fijaran la altura reguladora u otras características de la edificación en función del ancho de la calle, su forma de medición se atenderá a las siguientes reglas:

a. Si las alineaciones exteriores están constituidas por rectas y curvas paralelas, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el mínimo ancho en el lado y tramo considerados.

b. Si las alineaciones exteriores no son paralelas o presentan estrechamientos, ensanches o cualquier otro tipo de irregularidad, se tomará como ancho de vial, para cada lado de un tramo de calle comprendido entre dos transversales, el ancho medio ponderado en el lado y tramo considerados.

Artículo 186. Construcciones e Instalaciones por Encima de la Altura Reguladora Máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales y cuyos arranques se produzcan en todas las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros, y el arranque de los faldones de cubierta no podrá situarse a una altura mayor que la de la cara superior del forjado de última planta.

Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta y por encima de la altura reguladora máxima no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

b. Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de doscientos (200) centímetros de altura máxima, debiendo achaflanarse en fachada con un ángulo de 45º.

c. Las cámaras de aire y elementos de cubierta de los casos de terraza o cubierta plana, con altura máxima total de ciento veinte (120) centímetros.

d. Los remates de las cajas de escaleras, patios, ascensores, depósitos y otras instalaciones que, no podrán sobrepasar un máximo de trescientos treinta (330) centímetros de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones con elementos de diseño que armonicen con el edificio. La altura se medirá hasta la cornisa del elemento construido.

e. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

f. Los áticos donde estén permitidos.

g. En los casos de cubierta inclinada en los que se permita la utilización del espacio bajo cubierta de acuerdo con las condiciones de zona, el castillete no podrá sobresalir de la cubierta inclinada.

Artículo 187. Criterios para el Establecimiento de la Cota de Referencia y de la Altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial o a espacio libre público:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referen-

cia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a) Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que ciento cincuenta (150) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b) Si por el contrario la diferencia de niveles es superior a ciento cincuenta (150) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (150) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

En cada uno de los tramos resultantes, la altura reguladora se medirá considerando únicamente a estos efectos cada tramo como fachada independiente.

1.2. Edificios con frente a dos o más vías públicas formando esquina o chaflán.

a) Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola.

b) Si las alturas reguladoras fueran diferentes se medirá la altura correspondiente a cada calle tomando como línea de separación de alturas la bisectriz del ángulo que formen las calles. Por motivos de composición estética se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros. El paramento originado por la diferencia de alturas en ningún caso podrá formar medianeras, para lo que deberá retranquearse un mínimo de tres (3) metros de la parcela colindante al menos en los tres (3) primeros metros contados desde la alineación. El resto del paramento se tratará con los mismos materiales de las fachadas principales.

1.3. Edificación en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán.

a) Los edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y cuya edificación en cada frente venga separada de la otra por el espacio libre interior de manzana, se regularán a efectos de medición de alturas como si se tratase de edificios independientes.

b) Edificios en solares con frente a dos vías paralelas u oblicuas que no formen ni esquina ni chaflán y que se sitúen en manzanas sin espacio libre interior común. La altura reguladora se determinará por el ancho del vial a que dé cada edificación. Esta altura se aplicará hasta una profundidad edificable determinada por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de la alineación objeto de la edificación y de la alineación de la fachada opuesta.

1.4. Los casos particulares que originen alineaciones muy irregulares, se resolverán por analogía con los criterios expuestos en los apartados anteriores.

1.5. Edificios con frente a plaza.

Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella.

Los cruces de vías y los chaflanes no tendrán la consideración de plazas.

Para la determinación de las alturas de los edificios que den frente a plazas, se tomará como altura reguladora la que proceda de la calle más ancha de las que forman la plaza o

afluyan a ésta y de tamaño inmediatamente inferior a la dimensión mínima de la plaza medida entre sus lados opuestos. Por dicha razón quedan excluidas las calles de anchura superior a la dimensión mínima de la plaza, medida en la forma determinada.

Cuando parte de la fachada de un edificio dé frente a una plaza y el resto a uno de los viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto del apartado 1.2.b) de este artículo.

2. Edificios exentos:

En los edificios exentos cuya fachada no deba situarse alineada al vial, las cotas de referencia para la medición de alturas se atenderán a las siguientes reglas:

2.1. La cota de referencia es la de planta baja que podrá establecerse con una variación absoluta superior o inferior a ciento veinticinco (125) centímetros con relación a la cota natural del terreno. En consecuencia, en los terrenos de pendiente acusada la planta baja habrá de fraccionarse en el número conveniente de partes para cumplir con la condición antedicha, no pudiéndose sobrepasar la altura máxima autorizada en ninguna sección longitudinal o transversal del propio edificio con respecto a las respectivas cotas de referencia de las distintas plantas bajas existentes.

2.2. La altura máxima de la edificación se fijará en cada uno de sus puntos a partir de la cota de la planta que tenga la consideración de planta baja.

2.3. En los casos en que la edificación se desarrolle escalonadamente para adaptarse a la pendiente del terreno, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada planta o parte de planta que tengan la consideración de planta baja, se sujetarán a la altura máxima que corresponda a cada una de las partes citadas, y la edificabilidad total no deberá ser superior a la que resultará de edificar en un terreno horizontal.

Artículo 188. Altura de las Edificaciones.

Las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción 2:1, salvo para aquellas zonas en las que el Plan fijara gráficamente la altura, o ésta tenga la condición de mínima.

Artículo 189. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

2. La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

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

b. Planta baja. En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los ciento cincuenta (150) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

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

f. Planta piso. Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

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

h. Bajo cubierta. Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 190. Altura Libre y Cota de Planta Piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

2. Altura libre de piso es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado del techo en la planta o, si lo hubiere, del falso techo.

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 191. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinte (220) centímetros, y la altura de piso no será inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de tres (3); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de diez (10) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno.

Artículo 192. Entreplantas.

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

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

3. Las entreplantas no computarán a los efectos del número máximo de plantas autorizables pero si a efectos de superficie edificable.

Artículo 193. Planta Baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros parámetros, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos veinte (320) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de trescientos (300) centímetros.

Las distancias citadas lo son sin perjuicio de las que corresponde en función del uso al que se destine la edificación.

Artículo 194. Planta Piso.

La altura libre de las plantas piso será como mínimo de doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 195. Áticos y Plantas Bajo Cubierta.

1. Solo se permitirán los áticos, que tendrán la misma altura mínima que las plantas pisos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubierta, igualmente solo se autorizan donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 196. Patios.

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal, cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edi-

ficación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

a. Patio de parcela: es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a') Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b') Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables.

b. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

c. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

d. Patio de manzana: es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes y formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 197. Anchura de Patios.

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los paramentos de fachada opuestos.

2. Los patios localizados en viviendas plurifamiliares mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 198. Medición de la Altura de los Patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios, la altura de cada paramento, tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio, y hasta la coronación de la edificación a la que sirve. En el supuesto que los distintos paramentos tengan alturas distintas la altura se determinará como media de las alturas o el cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio.

Artículo 199. Dimensión de los Patios de Parcela.

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a. La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura ($h/3$), con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

3. En las viviendas plurifamiliares sus parámetros serán los siguientes:

a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medido en la forma citada en el artículo 198.

b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

TIPO DE PATIO	DIMENSIÓN MÍNIMA		
	En relación con la altura	Absoluta (m)	Superficie (m ²)
Patios de ventilación	H/3	3,00	9,00
Patios de luces	H/3	3,00	12,00

c. En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en

el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d. En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas en el cuadro. A estos efectos, se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al paramento exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e. Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo relativo al Régimen de Mancomunidad de Patios.

Artículo 200. Dimensión de los Patios Abiertos.

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura ($h/3$) y como mínimo de tres (3) metros. Esta dimensión mínima deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 201. Dimensión de los Patios Ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros. Cuando estén en contacto con el dominio público o espacios de usos público estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 202. Cota de Pavimento.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él habrán huecos de luces o ventilación.

Artículo 203. Acceso a Patio.

Sin perjuicio de lo que establezcan las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 204. Construcciones en los Patios.

1. En las zonas de uso determinado residencial no se autorizará ninguna construcción de nueva planta, ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela, salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

Artículo 205. Cubrición de Patios.

Se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos en el caso de viviendas unifamiliares y siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 206. Régimen de Mancomunidad de Patios.

1. Los patios mancomunados son los patios de parcelas comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes, cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas del patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la Administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión.

Sección 3.ª Condiciones de Calidad e Higiene de los edificios

Artículo 207. Definición.

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

Artículo 208. Aplicación.

1. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

Subsección Primera. Condiciones de Calidad

Artículo 209. Calidad de las Construcciones.

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

Artículo 210. Condiciones de Aislamiento.

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en Código Técnico de la Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán lo establecido en el Código Técnico de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

Subsección Segunda. Condiciones Higiénicas de los Locales

Artículo 211. Local.

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

Artículo 212. Local Exterior.

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

- Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
- Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
- Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 213. Piezas Habitables.

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 214. Piezas Habitables en Plantas Sótano.

No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que su techo esté un (1) metro por encima de la cota de referencia o del terreno, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso. En todo caso se prohíbe el uso residencial en las plantas sótano excepto en las condiciones establecidas en el Artículo 55.

Artículo 215. Ventilación e iluminación.

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1/10) de la planta de la pieza.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1/20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

5. Los huecos localizados en orientación este, sur y oeste contarán con sistemas para protegerse de la acción directa de los rayos solares.

Artículo 216. Oscurecimiento de las Piezas Habitables.

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

Sección 4.ª Condiciones de las Dotaciones y Servicios de los edificios

Artículo 217. Definición.

Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios las que se imponen al conjunto de instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

Artículo 218. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios de los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de obras de acondicionamiento y reforma total. Serán, asimismo, de aplicación en el resto de las obras en los espacios en los que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue. El Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de las instrucciones contenidas en las Normas Tecnológicas de Edificación.

Subsección Primera. Dotación de Agua

Artículo 219. Dotación de Agua Potable.

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso. En los edificios de nueva planta destinados a vivienda se preverá una batería de contadores de agua capaz de albergar un contador por cada vivienda y un contador por cada 100 metros cuadrados útiles de local comercial en el caso de que se proyecten locales, salvo que el proyecto incluya los locales terminados y con un uso específico asignado.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. Cuando la procedencia de las aguas no fuera del suministro municipal o de la empresa prestataria del servicio al municipio, deberá justificarse además su origen, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantías de su suministro.

Artículo 220. Dotación de Agua Caliente.

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

2. Las edificaciones contarán con paneles solares para la generación de agua caliente.

3. Los paneles solares quedarán integrados en el diseño del edificio mediante su disposición en los faldones de la cubierta, localizados en terrazas planas y ocultos con antepechos o mediante cualquier otro medio que impida la distorsión de la imagen del edificio y el paisaje urbano.

Artículo 221. Energía Eléctrica.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general o a sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento, y dispondrá del espacio necesario para la colocación de contadores reservado en relación a los usos que se implanten, incluyendo los locales comerciales en su caso.

Artículo 222. Gas Energético.

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

Artículo 223. Combustibles líquidos.

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 224. Combustibles Sólidos.

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación, y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases

y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 225. Energías Alternativas.

Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

Artículo 226. Cuartos de Calderas.

Cumplirán las normativas técnicas aplicables en función del tipo de instalaciones de que se trate.

Artículo 227. Cuartos tendedores.

Las edificaciones residenciales contarán con un espacio de tendedero que quede oculto de vistas externas.

Subsección Segunda: Dotaciones de Comunicación.

Artículo 228. Telecomunicaciones.

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para instalaciones de telecomunicación telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico. En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la preinstalación que posibilite una acometida por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la ejecución de los locales e instalaciones establecidas en el RITE, Reglamento de Instalación de Telecomunicaciones en Edificios.

3. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 229. Radio y Televisión.

1. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquéllas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada.

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 230. Servicios Postales.

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

Subsección Tercera. Servicios de Evacuación

Artículo 231. Evacuación de Aguas Pluviales.

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida, que por bajantes, las haga llegar a la red de pluviales destinado a recoger dicha clase de aguas, o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera, hasta la cuneta.

3. En ningún caso las aguas procedentes de la escorrentía de lluvia se conducirá a la red de aguas residuales excepto en las áreas urbanas en las que no exista o no se exija red separativa.

Artículo 232. Evacuación de Aguas Residuales.

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en el Código Técnico de la Edificación, normativa de aplicación y deberán cumplir las determinaciones técnicas municipales.

En caso de proyectarse locales comerciales sin uso determinado, se deberá prever la instalación general que posibilite un punto de evacuación por cada doscientos (200) metros cuadrados de local.

Artículo 233. Evacuación de Humos.

1. Como criterio general la evacuación de humos procedentes de cocinas industriales se realizará a través de chimeneas, se prohíbe de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo un (1) metro por encima del edificio mas alto, próximo o colindante en un radio no inferior a ocho (8) metros, y en todo caso con altura mínima de dos (2) metros por encima de la cubierta propia.

Es preceptivo el empleo de filtros recogedores de grasas en las campanas extractoras de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

2. Excepcionalmente podrán autorizarse otros sistemas alternativos de evacuación por la fachada del local, siempre que el volumen de aire a evacuar sea menor que un (1 m³/sg.) metro cúbico por segundo, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias:

a. Problemas estructurales que pudiera conllevar la instalación de chimenea debido a que el local no sea colindante en ningún punto (perímetro o forjado del local) con el patio y no sea posible llevar el conducto de extracción a la cubierta del edificio.

b. El edificio contará con valor arquitectónico, cultural o paisajístico o se encontrará en un área urbana que contará con esos valores.

c. Cualquier otro criterio que se estime oportuno.

Para la obtención de la licencia será preceptivo que estos sistemas alternativos de evacuación cumplan los siguientes requisitos:

a. Se efectuará por fachada situada en calle abierta y la que mejores condiciones de ventilación natural ofrezca, situándose a una altura mínima sobre la acera de tres (3) metros y situada a uno y medio (1,5) metros de cualquier hueco de puerta o ventana colindante.

b. Deberán disponer de los sistemas de captación de partículas (filtros mecánicos, electrónicos, etc.) y de absorción de olores (filtro de carbón activo, equipo de ozono, etc.) de manera que garanticen la adecuada depuración de los efluentes a evacuar y la eliminación de olores molestos a los vecinos.

c. Para la obtención de la licencia se deberá presentar la siguiente documentación:

* Cálculos justificativos de la red de conductos y del ventilador.

* Características técnicas y funcionales de los equipos.

* Certificado del fabricante indicando la velocidad del aire para obtener la mayor eficacia del sistema y las recomenda-

ciones de mantenimiento, tales como inspección, limpieza y reposición de los componentes.

* Compromiso formal del promotor de mantener y conservar la instalación conforme al plan de mantenimiento indicado por el fabricante.

3. Las salidas de humos de cocinas de viviendas y las salidas de gases de aseos podrán realizarse por fachada siempre que se sitúen a una altura mínima de tres metros respecto a la rasante de la calle.

4. En edificios de nueva planta se preverá un conducto de ventilación de treinta (30) centímetros de diámetro mínimo para evacuación de humos por cada doscientos (200) metros cuadrados de superficie útil destinada a local comercial en planta baja con salida en cubierta, y un conducto ventilado para aseos por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil de local.

Artículo 234. Evacuación de Residuos Sólidos.

1. La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

2. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertidos a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del servicio municipal correspondiente.

3. Cuando las basuras u otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad, por sus características, no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

4. Se estará a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación.

Subsección Cuarta. Instalaciones de Confort

Artículo 235. Instalaciones de Clima Artificial.

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas y viviendas no acogidas a régimen de protección deberán disponer de preinstalación de acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor/frío que pueda mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, el Ayuntamiento podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto, se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación

y aquella otra que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. En ningún caso serán autorizables sistemas de acondicionamiento que tengan sus instalaciones exteriores en fachada o queden vistas desde la calle. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública, debiendo hacerse a través del patio de luces interior de parcela o cubierta del edificio. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público.

Artículo 236. Aparatos Elevadores.

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a vivienda unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sean manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas, calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El número de ascensores a instalar y el tamaño de los mismos se determinará en función de las necesidades del edificio. Todos ellos serán de ascenso y descenso. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento cincuenta (150) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio.

5. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

6. Se podrán instalar montacargas en aquellos casos en que así convenga al funcionamiento del uso y la edificación.

7. Será obligada la instalación de montaplatos, en restaurantes, cafeterías u otros locales de consumo por el público de comidas y bebidas, cuando las áreas de expedición de productos y estancia del público se encuentren en distintas plantas.

8. Las escaleras mecánicas cumplirán las condiciones de diseño y construcción convenientes al uso a que se destinen. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

9. Los montacoches en todo caso serán de cabina cerrada.

10. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos elevadores y disposiciones complementarias.

Sección 5.ª Condiciones de Seguridad en los edificios

Artículo 237. Definición.

Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos. Se estará a lo dispuesto en CTE DB-SU, siendo de aplicación las siguientes condiciones en aquello que no quede determinado expresamente en el mismo.

Artículo 238. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en resto de las obras de los edificios, en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

2. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 239. Accesos a las Edificaciones.

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio. Se identificarán los números de calle y cada una de las viviendas según los criterios de numeración del Ayuntamiento.

2. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

3. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal. En edificios de uso residencial no se permitirá el acceso a locales de otro uso desde los espacios libres de parcela o patios.

Artículo 240. Visibilidad del Exterior.

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas, tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 241. Señalización en los Edificios.

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanización de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y para facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 242. Puerta de Acceso.

Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior. Las dimensiones de las puertas de paso cumplirán con lo establecido en el CTE DB-SI y el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad en Andalucía.

Artículo 243. Circulación Interior.

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios y en ellas se podrá inscribir un círculo de ciento cincuenta (150) cm.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) centímetros, salvándose los desniveles mediante rampas.

c. La forma y superficie de los espacios comunes permitirán el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

d. Los huecos de paso en zonas comunes tendrán una anchura mínima de ochenta (80) cm.

Artículo 244. Escaleras.

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrán ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de setenta (70) centímetros. Ello, sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local y en especial a la normativa de protección contra incendios CTE DB SI.

2. El rellano de las escaleras, que será necesario en todos los puntos en que se produzca el acceso a una vivienda o local, tendrá un ancho igual o superior al del tramo. Las dimensiones de huella, contrahuella y número de peldaños del tramo estarán íntimamente relacionadas para la consecución de una escalera cómoda y sin peligro para los usuarios. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado, siendo como mínimo de 2.10 m medidos en la vertical de cualquier punto de la escalera y de 2.00 m medidos perpendicularmente a la directriz de la misma y desde la envolvente exterior del peldañado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera.

4. No se admiten escalera para uso del público, sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, con una superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación central de la caja de escaleras. Sus dimensiones y condiciones técnicas responderán a las exigibles para la Viviendas de Protección Oficial.

5. A efectos de iluminación y ventilación de la escalera en el nivel de planta baja, se admitirá como solución la iluminación y ventilación a través del portal, siempre que portal y escalera se encuentren en un mismo espacio y sus características dimensionales lo permitan.

Artículo 245. Rampas.

Se estará a lo dispuesto en el CTE DB-SU.

Artículo 246. Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Será de aplicación el Decreto 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y del transporte en Andalucía en los supuestos contemplados en dicho decreto.

Artículo 247. Prevención de Incendios.

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendio, establece el CTE DB-SI, y cuantas normativas estuvieran vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su

entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento. En edificios con viviendas interiores será preceptiva la instalación de columna seca desde el viario público hasta el espacio libre interior al que se abran dichas viviendas.

Artículo 248. Prevención contra el Rayo.

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos. La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 249. Prevención de las Caídas.

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltes del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones, se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. El diseño de todos los elementos de protección contra las caídas deberá garantizar la seguridad de las personas y especialmente impedir la posibilidad de ser escalados por los menores.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos no escalables, y la distancia libre entre los elementos que la conformen no será superior de diez (10) centímetros.

4. Se estará a lo dispuesto en el CTE DB-SU.

Sección 6.ª Condiciones Ambientales

Artículo 250. Definición.

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que albergue, y a sus instalaciones para que de su utilización, no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 251. Aplicación.

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

2. Además se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentren y cuantas estén vigentes de ámbito municipal o superior a éste.

Artículo 252. Compatibilidad de Actividades.

1. En los suelos urbanos o urbanizables solamente podrán instalarse actividades que dispongan de las medidas de corrección o prevención necesarias.

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

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

b. No utilizar en su proceso elementos químicos que produzcan molestias.

c. Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimenea de características adecuadas.

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

3. Cumplir las condiciones sobre transmisión de ruidos admisibles.

4. Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

Artículo 253. Emisión de Radioactividad y Perturbaciones Eléctrica.

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

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

Artículo 254. Emisión de Gases, Partículas y otros Contaminantes Atmosféricos.

1. Las actividades susceptibles emitir gases, partículas y otros contaminantes deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

2. En ningún caso se permitirá ninguna actividad que emita gases, partículas y otros contaminantes sin las medidas correctoras que compatibilicen su ubicación con el medio urbano y la proximidad de las personas.

Sección 7.ª Condiciones de Estética

Artículo 255. Definición.

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

Artículo 256. Aplicación.

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

Artículo 257. Armonización de las Construcciones con su Entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas.

Artículo 258. Protección de los Ambientes Urbanos.

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

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

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

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

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

4. Hasta tanto no se apruebe una ordenanza municipal de protección ambiental, el Ayuntamiento podrá exigir el cumplimiento de la normativa de la Federación Andaluza de Municipios para los aspectos regulados en ésta que no contravengan las determinaciones del Plan General, y en particular lo referido a las condiciones de las instalaciones y antenas de telefonía móvil.

Artículo 259. Cubiertas.

Las cubiertas tendrán una apariencia exterior inclinada y quedarán recubiertas por teja árabe de color rojo. Se podrán utilizar otras formas o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

Artículo 260. Fachadas.

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

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

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

4. El color de las fachadas será blanco. Se podrán utilizar otros colores o tratamientos que deberán estar debidamente justificados y serán objeto de autorización en cada caso y circunstancia.

Artículo 261. Tratamiento de las Plantas Bajas.

En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

Artículo 262. Materiales de Fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los

mismos, en función de los criterios de composición y estéticos de cada zona, y deberán quedar perfectamente definidos en el proyecto. En todo caso el color de acabado de la fachada será blanco.

Artículo 263. Modificación de Fachadas.

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

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes del acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idéntica solución en los huecos.

Artículo 264. Soportales.

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

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros.

c. Su altura será la que corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o de la zona en que se encuentre.

d. El pavimento de dichos espacios estará enrasado con el de los espacios públicos a cuyo uso se pretenden incorporar, no permitiéndose peldaños ni saltos de nivel entre unos y otros.

Artículo 265. Plantas Bajas Porticadas.

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

Artículo 266. Fachadas Ciegas.

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

Artículo 267. Instalaciones en la Fachada.

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

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

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

Artículo 268. Cuerpos Salientes.

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

2. Se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Se prohíben los cuerpos salientes cerrados en cualquier planta.

4. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permitirán los cuerpos salientes abiertos siempre que no vuelen más del diez por ciento (10%) de la latitud de la calle o patio, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de dos tercios (2/3) de la longitud de la fachada.

5. En los edificios alineados a vial, los cuerpos salientes deberán separarse la medida del vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada. Asimismo los cuerpos saliente no podrán estar a una altura inferior a trescientos (300) centímetros desde la cota de referencia.

Artículo 269. Elementos Salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En el Área Central serán de aplicación las condiciones particulares reguladas en el artículo 12.16 y siguientes sobre elementos salientes.

Artículo 270. Elementos Salientes no Permanentes.

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

Artículo 271. Portadas y Escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a veinticinco (25) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 272. Medianerías.

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

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

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño, que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general

y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

4. Se prohíbe el uso de placas onduladas como revestimiento de medianerías.

Artículo 273. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, prohibiéndose los de malla metálica o similares. Se deberá prever un acceso para limpieza y mantenimiento. Los cerramientos provisionales podrán sobrepasar un máximo de veinte (20) cm la alineación exterior siempre que quede un acero de ochenta (80) cm de dimensión mínima.

2. Las parcelas destinadas a uso lucrativo deberán vallarse obligatoriamente cuando se encuentre consolidado por edificación el Sector o Unidad de Ejecución en un setenta y cinco por ciento (75%), exceptuándose de su cumplimiento aquellas zonas que por tratarse de áreas diferenciadas de las zonas consolidadas no sea necesario o conveniente su vallado, lo cual deberá contar con el informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales.

3. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros, prohibiéndose los de malla metálica o similares.

b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no forme frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos metros.

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

Artículo 274. Protección del Arbolado.

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

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

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

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

5. Cuando una obra pueda afectar a algún árbol o alcorque en la vía pública, y siempre que los ejemplares fuesen de tal porte que deban ser conservados, se modificará el proyecto de obra para evitar su deterioro, o se incluirá en la licencia de obras la obligación de reponer el arbolado o vegetación que pudiesen ser afectados por las mismas, con plantación de igual número, especies y porte suficiente en alcorques inmediatos y por cuenta del promotor de las obras.

6. A tal efecto, en los proyectos de obra se indicarán los árboles o alcorques existentes en toda la acera y frente del edificio, así como los que, en otro caso, deberán situarse en la misma, conforme a las condiciones de los respectivos proyectos de obras ordinarias y por cuenta del promotor.

7. Queda terminantemente prohibido instalar, fijar, atar, colgar o clavar cualquier clase de elemento, cuerda, cable, anuncios, etc. en los árboles de la vía pública, parques o jardines.

Artículo 275. Consideración del Entorno.

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

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

3. La Administración urbanística municipal podrá, asimismo, establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

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

TÍTULO VIII

NORMAS BÁSICAS DE URBANIZACIÓN

Sección Primera. La urbanización de los espacios viarios

Artículo 276. Disposiciones generales.

1. Los viarios interurbanos que discurran por el término municipal se diseñarán con arreglo a su normativa específica de aplicación que dimanaren de los organismos competentes de la Administración del Estado y de la Junta de Andalucía.

2. El resto del viario municipal se diseñará de acuerdo con las condiciones que se establecieron por los organismos competentes de la Administración Autonómica o del Estado, por los criterios de diseño que pudiera establecer el Ayuntamiento y por cuantas condiciones de aplicación estén contenidas en estas Normas.

3. El diseño de las vías representado en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo y sus anexos correspondientes, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada.

4. Las secciones tipo a establecer en el viario urbano se ajustarán a la importancia del tránsito rodado, ciclista y peatonal que haya de soportar y a la dotación de aparcamientos laterales a justificar en cada caso. En los Anexos I y II de las presentes normas de urbanización se indican las características exigibles y distribución de los elementos funcionales del viario urbano.

Artículo 277. Dimensiones mínimas de los viarios públicos.

1. El viario urbano principal del municipio tendrán una dimensión transversal mínima de veinticinco (25) metros entre alineaciones.

2. Los viales de tráfico en zonas de uso industrial tendrán una dimensión transversal mínima de veinte (20) metros entre alineaciones.

3. El viario urbano secundario del municipio tendrá una dimensión transversal mínima de dieciocho (18) metros entre alineaciones.

4. El viario urbano local en áreas turísticas tendrá una dimensión transversal mínima de doce (12) metros entre alineaciones. Se entenderá como viario local el que posea las siguientes características:

a. Estar servida al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario.

b. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.

c. Servir áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

5. Los viales para ámbitos menores a los descritos en los apartados anteriores deberán tener una dimensión transversal mínima de nueve (9) metros entre alineaciones. Se define como viario de ámbito menor el que posea las siguientes características:

a. Longitud inferior a setenta (70) metros.

b. Servir a un máximo de veinte (20) viviendas.

c. Estar servida en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación.

d. Limitación de velocidad a treinta (30) Km/h.

e. La fachada de la edificación se retranquea al menos en cuatro (4) metros.

6. Excepcionalmente, y previa justificación motivada de la conveniencia urbanística o imposibilidad física de materializar las dimensiones mínimas, podrán adoptarse dimensiones inferiores a las indicadas en los apartados anteriores.

Artículo 277bis. El espacio reservado a la circulación de vehículos. La calzada.

1. El dimensionado del número y dimensiones de los carriles de circulación de vehículos se realizará teniendo en cuenta el rango jerárquico del viario afectado, de la velocidad de proyecto, del tipo de tráfico dominante y su intensidad y de la situación del carril en la calzada.

2. En general el viario principal tendrá un mínimo de cuatro (4) carriles de circulación y el secundario un mínimo de dos (2).

3. La segregación entre las bandas destinadas a la circulación de vehículos y al tránsito peatonal o ciclista será obligada en el viario principal, industrial y secundario. El tratamiento compartido o de coexistencia de tráfico será preceptivo en los viarios de ámbito menor.

4. En general, las bandas de circulación serán de trescientos cincuenta (350) centímetros de ancho en el viario urbano. Este valor podrá disminuirse o aumentarse dependiendo del número de carriles, de la jerarquía y de la funcionalidad del viario, hasta trescientos (300) centímetros como mínimo o cuatrocientos veinticinco (425) centímetros como máximo. Los

valores mínimos y máximos para cada tipología de viario se indican en el Anexo II.

Artículo 278. El espacio reservado a la circulación peatonal. Los acerados.

1. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características suficientes, tanto longitudinal como transversalmente, para garantizar las comunicaciones no motorizadas dentro de cada sector de planeamiento y entre sectores adyacentes.

2. En cualquier caso se respetará la normativa vigente sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las dimensiones de los acerados expresadas en los siguientes apartados se entenderán referidas a una sola margen del viario de las dos que en general lo componen.

4. Los acerados estarán compuestos al menos por dos bandas funcionales:

a. Banda de circulación peatonal. Destinada al tránsito, libre de obstáculos, de peatones y personas de movilidad reducida. La anchura mínima de esta banda será de ciento cincuenta (150) centímetros.

b. Banda de servidumbre. Es la zona del acerado en la que se instalarán todos los elementos del viario público fijos o móviles que sobresalgan de la rasante proyectada (arbolado y jardinería, señalización, mobiliario urbano, contenedores, kioscos, marquesinas, alumbrado u otras instalaciones, etc). Las dimensiones de la banda de servicios será la suficiente para acoger todos los elementos del viario que se instalen sobre rasante. En caso de existencia de arbolado la dimensión mínima de esta banda será de veinte (20) centímetros. La banda de servidumbre se situará en la zona del acerado más próxima a la calzada, aunque para acerados mayores de setecientos (700) centímetros podrán disponerse varias bandas de servidumbre.

5. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima de la banda de circulación peatonal será de trescientos (300) centímetros.

6. No obstante, atendiendo a la especial configuración del centro del núcleo y de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas acerados cuya anchura mínima sea de cien (100) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

7. La pendiente transversal de los acerados se establecerá entre el 1,50 y el 2,00 %.

8. La pendiente longitudinal de los acerados se adaptará a la de la calzada respetando los parámetros mínimos y máximos expresados en el anexo II.

Artículo 279. El espacio reservado al estacionamiento de vehículos.

1. En todos los viarios urbanos, salvo en los de carácter exclusivamente peatonal, podrán reservarse bandas laterales destinadas al estacionamiento de vehículos adosadas a la calzada, bien formando parte de la misma, bien formando espacios formalmente diferenciados.

2. Las bandas de estacionamiento deberán disponerse de tal forma que dejen libre las zonas próximas a las intersecciones viarias y que no interfieran en los recorridos peatonales o ciclistas.

3. El dimensionado de las bandas de estacionamiento se realizará teniendo en cuenta la dotación de plazas establecida por el planeamiento, el tipo de vía en que se localice, las características del vehículo y la maniobra de acceso a la plaza.

4. En relación al carril de circulación las bandas de aparcamiento pueden clasificarse en tres tipos:

a. En línea. Para el viario principal la dimensión mínima será de doscientos (200) centímetros, para el secundario y el local de ciento ochenta (180) centímetros y para el industrial de doscientos veinte (220) centímetros.

b. Oblicuos. Para el viario principal e industrial la dimensión mínima será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros, y para el secundario y el local de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros.

c. En batería. Para el viario principal, secundario y local la dimensión mínima será de cuatrocientos veinticinco (425) centímetros y para el viario industrial de cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

5. La pendiente longitudinal y transversal de las bandas de aparcamiento se adaptará a la de la calzada contigua según los parámetros expresados en el artículo URB.3.

6. En las bandas destinadas al estacionamiento o en espacios libres públicos se reservarán plazas de aparcamiento para vehículos que transporten personas con movilidad reducida. El número y características geométricas de las plazas se adaptarán a los mínimos exigidos por la normativa autonómica vigente en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo 280. El espacio reservado a la circulación de bicicletas.

1. Los proyectos de urbanización deberán incluir la definición de espacios reservados para la circulación de bicicletas en el viario urbano y en los espacios libres de acuerdo con las determinaciones establecidas en el planeamiento.

2. Las zonas para la circulación de bicicletas, podrán crearse, bien delimitando un espacio específico en la calzada, bien yuxtaponiéndolas al espacio de circulación peatonal o bien creando una pista independiente del tráfico rodado y peatonal.

3. Las dimensiones las zonas reservadas para la circulación de bicicletas estarán comprendidas entre ciento cuarenta (140) y doscientos (200) centímetros para vías unidireccionales y entre doscientos veinticinco (225) y doscientos setenta y cinco (275) centímetros, para vías ciclistas bidireccionales.

4. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases atenderá preferentemente a la seguridad de ciclistas, peatones y vehículos, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas y, en su caso a las disposiciones municipales.

5. En los espacios destinados a la circulación de bicicletas se instalará la señalización horizontal, vertical o luminosa precisa para regular circulación entre los propios ciclistas y en las interacciones con el resto de los tráfico. Esta señalización garantizará las condiciones de seguridad e información de los usuarios del viario público.

6. En los proyectos de urbanización se reservarán espacios aptos para la instalación de dispositivos seguros y accesibles para el estacionamiento y amarre de bicicletas.

Artículo 281. El espacio compartido. Viarios de coexistencia.

1. En los viarios en los que exista una gran limitación del espacio disponible, en los que las intensidades de tráfico no sean muy elevadas y en los que no exista un claro predominio de un tipo de tráfico sobre los demás se favorecerá la implantación de espacios de uso compartido y flexible del viario.

2. En los viarios de coexistencia de tráfico se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle empleándose una tipología de pavimentos resistente y homogénea.

3. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos. Los accesos a estas calles se indicarán preferentemente mediante señalización horizontal.

4. Las bandas destinadas a la circulación de vehículos dentro de los viarios compartidos se dimensionarán estrictamente. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.

Artículo 282. La pavimentación de los viarios públicos.

1. La pavimentación del viario público se realizará teniendo en cuenta el clima, el tráfico, la explanada y la disponibilidad de materiales locales, así como los factores que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. Las características superficiales de los pavimentos de los viarios urbanos deberán ofrecer resistencia, comodidad y seguridad a los usuarios, además de ajustarse a la normativa técnica específica de cada material y de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

3. Las calzadas del viario principal y secundario se proyectarán con pavimentos continuos flexibles de mezclas bituminosas en caliente sobre firmes granulados o de hormigón.

4. En las calzadas del viario de tipo local con baja intensidad circulatoria, y en los viarios de circulación compartida se favorecerán soluciones de pavimentación basadas en pavimentos homogéneos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales.

5. Las bandas formalizadas destinadas al estacionamiento de vehículos se pavimentarán diferenciadamente de los carriles de circulación, con pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado o de piedras naturales. Excepcionalmente podrá admitirse la prolongación de la pavimentación de la calzada a la banda de estacionamiento por motivos justificados de carácter funcional, urbanístico o topográfico.

6. En las bandas de circulación peatonal de los acerados se emplearán pavimentos de elementos modulares normalizados de hormigón prefabricado, de terrazo, de aglomerados de cemento o de piedras naturales. En estas bandas no se permitirá el empleo de pavimentos continuos. Las características de estos pavimentos serán acordes con su función, movimiento exclusivo de personas y excepcionalmente de vehículos, por lo que deberán ser resistentes al paso ocasional tanto de vehículos ligeros como de obra y de mantenimiento.

7. Los acerados de nueva ejecución, y salvo que la edificación adyacente se encuentre consolidada, se confinarán interiormente mediante piezas prefabricadas.

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

9. Para el proyecto de los espacios reservados a la circulación de bicicletas se emplearán pavimentos continuos de mezclas asfálticas, pavimentos continuos rígidos de hormigón o pavimentos de adoquines de hormigón prefabricado que garantizarán la regularidad superficial, la resistencia al deslizamiento y el drenaje. Estas bandas de circulación ciclista no quedarán confinadas con elementos que supongan un resalto con las bandas de funcionales adyacentes. En general, la coloración y textura proyectada para los pavimentos de las bandas para la circulación de bicicletas serán uniformes para todo el municipio. La coloración empleada para estas zonas se distinguirá claramente de las demás bandas del viario público.

10. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y los vehículos se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento

de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, vados de vehículos, etc.

11. Las tapas de arquetas y registros de infraestructuras se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Sección Segunda. El trazado del viario

Artículo 283. El trazado en planta.

1. El trazado del viario urbano responderá a criterios de continuidad de la circulación, a través de una sucesión de alineaciones rectas y circulares de radio constante enlazadas entre sí en los puntos de igual tangencia.

2. En general, salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, para los acuerdos en planta del viario urbano no se emplearán clotoides de transición. Para radios menores de ciento cincuenta (150) metros se podrán emplear transiciones con curvas circulares de tres centros con relación entre radio máximo y radio mínimo de dos a tres.

3. Siempre que sea posible se mantendrá la alineación recta o del mismo radio de curvatura en cada tramo de viario comprendido entre dos intersecciones sucesivas.

4. Se aprovecharán las intersecciones para los cambios de curvatura. Las alteraciones de dirección del eje central se realizarán en el cruce de la forma más simétrica posible para resolver los pasos de peatones y ciclistas.

5. Los acuerdos entre las alineaciones de bordillos que confinan los acerados se realizarán con curvas circulares directas o transiciones con curvas circulares de tres centros. Los parámetros mínimos de trazado de estos acuerdos se exponen en la tabla del anexo II dependiendo de las características del viario afectado. En cualquier caso, para cada tipología de viario, se garantizarán las condiciones de giro de los vehículos de servicio público (bomberos, recogida de basura, etc).

Artículo 283.bis El trazado en alzado.

1. En los cambios de rasante del viario se introducirán acuerdos parabólicos de transición cuyo parámetro estará condicionado por exigencias de la velocidad de proyecto de la vía, visibilidad, confort y estética. Los parámetros mínimos se expresan en Anexo II.

2. En general para el diseño en alzado del viario urbano se recomienda:

- Evitar crestas y valles demasiado cortos.
- No incluir pequeños cambios de pendiente que varíen una rasante continua.
- No diseñar curvas horizontales tras cambios de rasante.

3. Las pendientes longitudinales del viario urbano estarán comprendidas entre el 0,50 y el 6,00%. En tramos de longitud reducida del viario secundario y local podrán admitirse pendientes de hasta el 10%. Excepcionalmente y previa justificación motivada de la imposibilidad de cumplimiento de estos valores, podrán adoptarse pendientes longitudinales inferiores o superiores a los límites expresados con anterioridad.

4. La pendiente transversal de la calzada se establecerá entre el 1,50 y el 2,50%. Salvo en las conexiones con las carreteras interurbanas, no se emplearán peraltes que superen los valores anteriormente indicados.

Artículo 284. Las intersecciones giratorias.

1. Se considera especialmente apropiado el empleo de soluciones tipo giratorio para las intersecciones de los viarios en los que se presenten las siguientes circunstancias:

- a. Que el tráfico de los distintos ramales afluyentes sea similar.
- b. Que existan cuatro o más ramales de acceso.
- c. Que la zona de intersección posea una topografía sensiblemente horizontal.
- d. Que las intensidades de giros a la izquierda sean del orden de 1/3 del volumen total.
- e. Que las longitudes de trenzado sean apropiadas.

2. La isleta central será preferiblemente de geometría circular, aunque en determinados casos podrá adaptarse a la especial configuración de los ramales de acceso. En la tabla del anexo II se indican los diámetros mínimos de la isleta central en glorietas circulares.

3. El trazado de los ramales de entrada a la glorieta facilitará la reducción gradual de la velocidad, pero sin introducir modificaciones bruscas. El diseño de las salidas de la glorieta permitirá el despeje rápido de la misma, para ello los radios de las curvas de salida serán aproximadamente el doble de las de entrada.

4. La calzada anular tendrá un ancho mínimo de ocho (8) metros. En la tabla del anexo II se indican los parámetros mínimos para cada tipo de viario.

5. La calzada anular se dispondrá con la pendiente transversal hacia el exterior con objeto de facilitar la percepción de la intersección, el drenaje y el empalme de las calzadas.

Sección Tercera. La urbanización de los espacios libres

Artículo 285. Condiciones generales.

1. Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

2. Los proyectos de ejecución de las zonas verdes y espacios libres preverán la ejecución de todas las obras de acondicionamiento necesarias para su uso público y al menos las siguientes:

- Jardinería y arbolado.
- Riego
- Drenaje
- Pavimentación
- Alumbrado público
- Mobiliario urbano

- Cuando en el interior de las zonas verdes y espacios libres se localicen edificaciones deberán preverse además las redes de: abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y comunicaciones.

3. Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

Artículo 286. Criterios de urbanización.

1. El diseño de los espacios libres atenderá al distinto carácter de los mismos de acuerdo con su posición en la ciudad y su destino dotacional. Se atenderá en su configuración a su condición de plaza urbana o jardín, parque urbano o parque suburbano.

2. Plaza urbana o jardín. Son espacios de dimensión reducida, localizados en el interior de la trama urbana, significando lugares de la organización urbana. En general estarán próximos al viario y forman un continuo con la red de calles de la ciudad. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Arbolado y jardinería ornamental con especies que refuercen el papel de este espacio en la trama urbana.
- b. Pavimentación con materiales similares a los utilizados en las calles peatonales y de tráfico compartido.
- c. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y según la dimensión de los mismos, juego de niños.

3. Parque urbano. Son espacios superiores a 1 Has, que se localizan junto a las áreas urbanas y dan cobertura a las demandas de ocio, esparcimiento y paseo a los residentes en las viviendas y usuarios de las actividades limítrofes. La elección de estos lugares coincide con terrenos singulares por su posición topográfica, presencia de vegetación o recursos naturales o culturales, la preexistencia de vaguadas etc. Su diseño fortalecerá el paisaje urbano con la incorporación de al menos:

- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen. En los parques habrá al menos un itinerario peatonal con tratamiento similar al de una calle peatonal que permita el recorrido del mismo y sus distintas partes.
- d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
- e. Se incorporarán elementos de actividad como área deportiva, quiosco, explanada para representaciones etc.

4. Parque suburbano. Son espacios de gran dimensión, localizados en el borde las áreas urbanas e incluso separadas de ellas. Tienen por misión destinar al ocio y esparcimiento de la población lugares de valor ambiental o paisajístico. Su diseño fortalecerá el paisaje con la incorporación de al menos:

- a. Conservación y protección de los recursos naturales, culturales o topográficos asociados al lugar.
- b. Arbolado y jardinería con especies adaptadas al lugar que refuercen la conservación y acondicionamiento del espacio.
- c. Pavimentación mediante el empleo de acabados y texturas naturales. Podrán utilizarse pavimentos terrizos o granulares con o sin estabilizaciones, acondicionándolos de tal forma que las escorrentías naturales no los dañen.
- d. Mobiliario urbano de bancos, papeleras y juego de niños.
- e. La ordenación de estos espacios preverá al menos:

- senderos y caminos peatonales y ciclistas
- áreas de juego
- áreas de picnic
- zonas de acceso y aparcamiento.

Artículo 287. Condiciones de protección del arbolado y jardines

1. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m desde el suelo, con tablones ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

2. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal (1,20 metros) y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a 0,50 metros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible

el cumplimiento de este Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

3. En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a 5 centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

4. Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

5. Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

6. Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

7. Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de unas obras, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

Artículo 288. Sistema de riegos

Todo proyecto y obra de ajardinamiento contemplará los sistemas de captación de aguas en el supuesto de no poder utilizar otro tipo de caudal y red de riego por goteo.

Artículo 289. Condiciones del suelo y las tierras

1. Suelos. Cuando se realicen movimientos de tierra que supriman las capas de suelo fértil, o en aquellos casos en que el suelo no presente características favorables a la vida vegetal, se proyectará y presupuestará la aportación de tierras vegetales en espesor no inferior a 25 centímetros.

2. Las tierras fértiles no deberán tener materiales pétreos de dimensiones superiores a los 3 centímetros, y su composición deberá ser areno-arcillosa, con abundante permeabilidad.

3. En todo caso, deberá preverse un abonado de fondo anterior a la instalación del jardín y, si los análisis lo aconsejaren, se realizarán las enmiendas que resulten pertinentes.

4. Las siembras de praderas se mantillarán con compostos naturales adecuados, siendo más aconsejables los «compost» de basuras urbanas.

Artículo 290. Plantación y siembra

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a. Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b. Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el terreno municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y

las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, manillado y primeros cuidados.

Artículo 291. Conservación de las superficies ajardinadas

1. En el capítulo de conservación se detallarán los cuidados anuales o periódicos, incluyendo presupuestos de los mismos, así como entidad o entidades que vengán obligados a realizarlos.

2. Se especificará también el equipo de máquinas y herramientas precisas para la conservación, detallando, por separado el presupuesto de adquisición y duración del equipo.

Sección Cuarta. Equipamiento y mobiliario urbano

Artículo 292. Condiciones generales

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Artículo 293. Condiciones de los juegos y zonas infantiles

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

4. Las áreas de juego de niños contarán con pavimentos blandos que amortigüen y reduzcan los posibles daños producidos por las caídas.

5. Se cumplirán las previsiones contenidas en el Decreto 127/2001 publicado en el BOJA núm. 66 del año 2001 Sobre mediadas de seguridad en parques y jardines.

Artículo 294. Papeleras y bancos.

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnico Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los 6 centímetros.

Sección Quinta. Las infraestructuras y servicios urbanos básicos

Artículo 295. El dimensionado y la conexión de las redes.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras necesarias para implantar los usos previstos por el planeamiento. Para el cálculo de las demandas de cada uno de los servicios urbanos básicos en cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica correspondiente a cada infraestructura.

2. Los proyectos de urbanización en ejecución del planeamiento de desarrollo garantizarán la ejecución completa de las instalaciones y servicios urbanos y su conexión con las redes principales aptas para la alimentación. Estas conexiones, si fuera necesario, deberán extenderse fuera de la delimitación de los sectores.

Artículo 296. Red de abastecimiento de agua potable.

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento. Los proyectos de urbanización justificarán adecuadamente los consumos a abastecer y las condiciones de dimensionado y ejecución de las redes.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servida se dispondrán redes y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos suponga. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. En general, los viarios urbanos poseerán una red de abastecimiento bajo cada uno de los dos acerados con objeto de servir a la fachada cercana sin que las acometidas queden bajo la influencia del tráfico rodado. En los viarios de tipo local, peatonal o de uso compartido podrá autorizarse previo informe de la compañía suministradora la instalación de una sola canalización que sirva a ambas fachadas.

4. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. En general se empleará la fundición dúctil que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

5. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto por las de la compañía suministradora.

Artículo 297. Red de saneamiento.

1. En las áreas de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado el sistema de saneamiento será de tipo separativo, con evacuación independiente de aguas pluviales y aguas residuales.

2. En general, los proyectos de urbanización y de obras ordinarias introducirán progresivamente el sistema de saneamiento separativo en las zonas urbanas consolidadas y no consolidadas. Motivadamente, y previo informe de la compañía suministradora, se justificará la imposibilidad técnica de establecer el sistema separativo en zonas concretas de la actuación.

3. Las parcelas localizadas en áreas con redes separativas contarán arquetas de vertido claramente diferenciadas e identificadas para aguas residuales y para las aguas pluviales y de drenaje.

4. Las redes de saneamiento discurrirán por viarios de titularidad pública. Justificadamente, por razones urbanísticas o estrictamente constructivas, podrá admitirse la instalación de redes por zonas verdes públicas.

5. En general, el trazado en planta de las redes de aguas pluviales se ajustará el eje de la calzada mientras que las de aguas residuales se instalarán bajo cada uno de los dos acerados sirviendo a las edificaciones contiguas. En el viario principal y viario con segregación de calzadas podrán disponerse varios colectores de aguas pluviales que sirvan a cada una de las márgenes del viario.

6. Serán de aplicación las Normas Técnicas y de calidad de la empresa GIAHSA o de la compañía suministradora del servicio vigentes en cada momento. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 298. Alumbrado público.

1. Para el proyecto y ejecución de las instalaciones de alumbrado público en los viarios y espacios libres públicos se estará a la normativa específica de los servicios municipales competentes.

2. Los niveles de iluminancia media en servicio y los coeficientes de uniformidad medios se fijarán justificadamente en los proyectos de urbanización para cada vía, cumpliéndose los mínimos establecidos en el Anexo II. En los proyectos de urbanización se estudiará especialmente la coordinación entre el alumbrado público y las plantaciones propuestas.

3. Se reforzará el alumbrado en las intersecciones de los viarios de tal forma que el nivel de iluminación será al menos un 50% superior al del vial incidente de mayor nivel, y su uniformidad media será superior a 0.55.

4. En el diseño de los viales se procurará la equidistancia entre los puntos de luz con carácter general, y la altura de las luminarias no superará la de la edificación en viales con anchura igual o inferior a doce (12) metros.

5. Los centros de mando y protección se instalarán en lugares de uso público accesibles no sujetos a servidumbres. El régimen de funcionamiento de la instalación será un encendido y reducción de potencia nocturna mediante equipo estabilizador-reductor. La alimentación de los puntos de luz se realizará en baja tensión mediante conducciones subterráneas.

6. Los báculos o sustentaciones serán preferentemente de material aislante debidamente acreditado mediante ensayos u homologación, pudiendo excepcionalmente instalarse de acero o fundición con autorización previa del Ayuntamiento.

7. Las instalaciones de alumbrado incluirán equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

8. Se emplearán luminarias de reducida emisión hacia el hemisferio superior, preferiblemente dotadas de vidrio plano. Las luminarias serán de tipo cerrado y construidas preferentemente con materiales aislantes o fundición de aluminio.

9. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad. Las potencias de las lámparas se ajustarán para reducir la contribución al resplandor del cielo, disminuir las molestias en las viviendas y fomentar el ahorro energético.

10. Para la iluminación de áreas o edificios monumentales se podrán instalar báculos y luminarias especiales no sujetas a las anteriores condiciones, previa autorización municipal.

Artículo 299. Las infraestructuras para el suministro de energía eléctrica.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de energía eléctrica necesarias para los usos a implantar. Para el cálculo de la demanda de energía de cada sector se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa electrotécnica vigente.

2. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes eléctricas de media y baja tensión se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

3. Serán de aplicación las Normas Técnicas de construcción y montaje de las instalaciones eléctricas de distribución de Sevillana-Endesa o de la compañía suministradora del servicio vigente en cada momento.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes eléctricas se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Cuando las redes existentes en el ámbito a reurbanizar sean ya subterráneas se renovarán los conductores, salvo cuando se justifique su improcedencia técnica o reciente mejora.

5. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial o, en general, en aquellas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

6. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones eléctricas aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar en alta, en media y

en baja tensión. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas en alta tensión con la actuación urbanizadora.

7. Los centros y subestaciones transformadoras se emplazarán en los espacios previstos expresamente por el planeamiento de desarrollo. Sólo en casos estrictamente necesarios y justificados se preverán centros de transformación en espacios públicos; en estos casos, las instalaciones se emplazarán en lugares no perjudiciales con la utilización pública de los espacios y en edificaciones homologadas debidamente protegidas y aisladas.

Artículo 300. Las redes de telecomunicaciones.

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para los usos a implantar acorde con la normativa sobre infraestructura común de telecomunicaciones. Para el cálculo de las necesidades se considerarán las dotaciones establecidas en la normativa específica vigente.

2. El Ayuntamiento de manera justificada por razones de cumplimiento de los objetivos urbanísticos o de protección del medio ambiente, y dando audiencia a los interesados, podrá establecer, de acuerdo con la legislación estatal, la obligación de compartir emplazamientos por parte de diferentes operadores, de acuerdo con los Planes de Implantación propuestos. La obligación de compartir puede desestimarse si se justifica la imposibilidad técnica, o si las condiciones no son razonables, o bien si el Ayuntamiento considera que el impacto ambiental, visual o sobre los límites de exposición del uso compartido, pueda ser superior al de las instalaciones por separado.

3. En las obras de urbanización del suelo urbano no consolidado y urbanizable las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas.

4. En las obras de reurbanización del viario o de los espacios libres, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las redes de telecomunicaciones se ejecutarán mediante canalizaciones subterráneas normalizadas. Los proyectos de urbanización preverán la modificación a subterránea de todas las instalaciones de telecomunicaciones aéreas existentes dentro del ámbito a urbanizar. Excepcional y justificadamente podrá autorizarse por el Ayuntamiento la compatibilidad de ciertos tramos o instalaciones aéreas con la actuación urbanizadora.

5. Los elementos y equipos de telecomunicación auxiliares a las redes subterráneas se instalarán de forma que su implantación produzca el mínimo impacto sobre el medio ambiente desde el punto de vista espacial y visual y sobre la salubridad pública, y de manera que el desarrollo de las redes de telecomunicación se produzca de forma ordenada.

6. En los proyectos de edificación correspondientes a obras de nueva edificación o de rehabilitación integral de edificios, será preceptiva la previsión de las instalaciones y arquetas de registro correspondientes para la Infraestructura

Común de Telecomunicaciones (ICT), cuyo diseño se ajustará a la normativa Anexo I. Resumen del tipo de viario y los elementos que lo integrarán específica de aplicación.

Artículo 301. Red de riego.

1. Los proyectos de urbanización deberán asegurar la dotación de los caudales necesarios y preverán las redes necesarias para garantizar el crecimiento y desarrollo de las alineaciones principales del arbolado del viario urbano y de los espacios libres. Las condiciones de diseño de los elementos de mobiliario urbano seguirán criterios de uniformidad para las distintas áreas de la ciudad.

2. Los diámetros nominales, materiales, instalaciones mecánicas, calidades, y piezas especiales a utilizar serán los que establezca la normativa municipal específica, y en su defecto las de la compañía suministradora. En general, se establecerán sectores de riego programable por goteo, y el material empleado para las canalizaciones será el polietileno, que podrá sustituirse por otro material con la aprobación del Ayuntamiento y previa justificación de su idoneidad.

3. Las condiciones de ejecución y recepción de las redes serán las dispuestas por la normativa específica municipal, y en su defecto las de la compañía suministradora.

4. Se proyectarán instalaciones para pozos artesianos y equipos de bombeo y filtrado con capacidad suficiente para alimentar el conjunto ajardinado. El proyecto, ejecución y legalización de estas instalaciones se adaptará a la normativa hidrológica vigente.

Artículo 302. Coordinación de los servicios urbanos básicos.

1. Los proyectos de urbanización establecerán el orden de disposición de los servicios y sus elementos de registro en el espacio público. Las dimensiones de los acerados serán las suficientes para alojar todos los servicios urbanos previstos, con las condiciones de separación e instalación establecidas en sus normativas técnicas específicas.

2. En general, los servicios urbanos se distribuirán de forma que las redes que más acometidas requieran queden más próximas a las bandas de edificación, quedando las redes de transporte y el alumbrado público en la zona más exterior del acerado.

3. Se recomienda la inclusión en los proyectos de urbanización de un plano conjunto de servicios urbanos a implantar, con la definición en planta de los trazados y ubicación de arquetas y elementos singulares de cada infraestructura.

4. En los proyectos de urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable no se construirán elementos que puedan deteriorarse durante la fase posterior de edificación. Es recomendable, siempre que sea posible, reservar libre de servicios el último metro del acerado hasta la construcción de los edificios.

Artículo 303. Anexos de características del viario.

	VIAJO PRINCIPAL	VIAJO SECUNDARIO	VIAJO LOCAL TURÍSTICO**	VIAJO LOCAL ÁREAS URBANAS**	VIAJO DE ÁMBITO MENOR***
VIAJO COMPLETO* (mínimo en metros)	25	18	12	12	8
CIRCULACIÓN VEHICULOS					
Circulación de vehículos pesados de transporte	no permitida	no permitida	recomendado	recomendado	-
Circulación de vehículos pesados de reparto	mínimo 4 bandas	mínimo 2 bandas	-	-	no permitida
Circulación de vehículos ligeros	seguridad obligatoria	seguridad obligatoria	compartido recomendado	compartido recomendado	compartido obligatorio
ESTACIONAMIENTO VEHICULOS					
En las aceras de las vías principales	permitido parcialmente	mínimo 2 bandas	mínimo 1 banda	mínimo 1 banda	-
En las aceras de las vías secundarias	-	-	recomendado 2 bandas	recomendado 2 bandas	recomendado 1 banda
CIRCULACIÓN PEATONAL GENERAL					
Circulación peatonal	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas
CIRCULACIÓN CICLISTA					
Circulación de bicicletas de transporte	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	-	-	-
Circulación de bicicletas deportivas	-	-	recomendado	recomendado	-
ARBOLADO					
Circulación peatonal	S	si	si	si	-
Circulación ciclista	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	mínimo 2 bandas	recomendado

* Dimensión MÍNIMA en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.

** Se entenderá como viajo local el que esté servido al menos en uno de sus extremos por vías de carácter secundario, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y sirva a áreas residenciales con edificación retranqueada al menos en tres (3) metros o unifamiliar no retranqueada.

*** Se entenderá como viajo de ámbito menor el que posea una longitud inferior a setenta (70) metros, sirva a un máximo de veinte (20) viviendas, esté servido en sus extremos por vías de carácter local con doble sentido de circulación, la velocidad esté limitada a treinta (30) Km/h y la fachada de edificación esté retranqueada al menos en cuatro (4) metros.

Anexo II. Dimensiones de los elementos que componen el viario.

	VIARIO PRINCIPAL		VIARIO SECUNDARIO		VIARIO LOCAL TURÍSTICO		VIARIO LOCAL ÁREAS URBANAS		VIARIO DE ÁMBITO MENOR		VIARIO INDUSTRIAL	
	MINIMO	RECOMEN DADO	MINIMO	RECOMEN DADO	MINIMO	RECOMEN DADO	MINIMO	RECOMEN DADO	MINIMO	RECOMEN DADO	MINIMO	RECOMEN DADO
VIARIO COMPLETO* (m)	25	30-35	18	20-24	12	14-16	12	14-16	9	10-12	20	22-28
<i>*Dimensión en metros comprendida entre las alineaciones opuestas.</i>												
CIRCULACIÓN VEHICULOS												
Calzada 1 carril y dentido único de circulación(m)	-	-	3,25	3,50-3,75	3,00	3,25-3,50	3,00	3,25-3,50	-	-	3,75	3,75-4,25
Calzada 2 o más carriles circulación (m por carril)	3,25	3,50	3,00	3,25	2,75	3,00	2,75	3,00	2,75	3,00	3,50	3,50-3,75
PARAMETROS DE TRAZADO												
Acuerdos circulares mínimos en planta para alineaciones de bordillo (m)	20,00	20,00-25,00	7,50	10,00-15,00	5,00	7,50-12,50	5,00	7,50-12,50	-	-	15,00	15,00-25,00
Pendiente longitudinal del viario (mínimo/máximo %)	0,50% / 6,00%	1,00%	0,50% / 8,00%	1,00%	1,00% / 8,00%	1,50%	1,00% / 8,00%	1,50%	1,00% / 8,00%	1,50%	1,50% / 6,00%	1,00%
Pendiente transversal del viario (mínimo/máximo %)	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%	1,50% / 2,50%	2,00%
Parámetro acuerdo vertical parabólico, (Kv) (cóncavos y convexos)	1.000,00	1.500-2.000	600,00	1.000,00	300,00	600,00	300,00	600,00	-	-	600,00	1.000-1.500
Calzada anular en glorietas (m)	10,00	10,00-12,00	8,00	10,00-12,00	-	-	-	-	-	-	12,00	12,00-14,00
Diámetro interior de glorietas (m)	35,00	35,00-45,00	22,00	25,00-30,00	-	-	-	-	-	-	25,00	30,00-40,00
ESTACIONAMIENTO VEHICULOS												

Línea(m)	2,00	2,25	1,80	2,20	1,80	2,00	1,80	2,00	1,80	2,00	2,20	2,20-2,40
Oblicuo (m)	4,50	4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	-	-	4,50	4,50-5,00
Batería (m)	4,50	4,75	4,50	4,50-4,75	4,25	4,25-4,50	4,25	4,25-4,50	-	-	4,75	4,75-5,00
CIRCULACIÓN PEATONAL. ACERADOS												
Banda circulación peatonal** (m)	3,00	4,00-5,00	1,50	2	1,50	2,00	1,75	3,00	-	-	2,50	3,00-5,00
Banda de servidumbre sin arbolado** (m)	0,80	1,00	0,60	0,80	0,50	0,60	0,50	0,60	-	-	0,80	1,00
Banda de servidumbre con arbolado** (m)	1,50	2,00	1,35	1,50	1,20	1,35	1,00	1,20	-	-	1,50	2,00
<i>** Dimensiones mínimas en metros por cada fachada</i>												
CIRCULACIÓN CICLISTA												
Unidireccional	1,50	2	1,40	1,75	1,40	1,75	1,40	1,75	-	-	1,50	2
Bidireccional	2,25	2,75	2,00	2,50	2,00	2,50	2,00	2,50	-	-	2,25	2,75
ARBOLADO												
Obligatoriedad plantación	SI	ambos acerados	SI	ambos acerados	-	SI	-	SI	-	SI	SI	ambas acera
Perímetros especies	18	22-24	18	20	18	20	18	20	18	22-24	18	20
ALUMBRADO PUBLICO												
Altura columnas/báculos	9,00	9,00-14,00	8,00	8,00-12,00	4,50	4,50-8,00	4,50	4,50-8,00	4,00	4,00-6,00	8,00	8,00-14,00
Apoyo iluminación peatonal (brazos/columnas)	SI	-	-	SI	-	-	-	-	-	-	SI	-
Iluminancia media	30	30-40	25	30-35	15	20-25	15	20-25	20	20-25	25	25-35
Luminaria	VSAP	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	-	VSAP	VSAP	VSAP
AMUEBLAMIENTO URBANO												
Bancos	SI	cada 50 m	-	NO	-	puntualmen te	-	puntualmen te	SI	cada 40 m	-	NO
Papeletas	SI	cada 50 m	SI	-	SI	-	SI	-	SI	cada 40 m	SI	cada 50 m
Disuasión aparcamiento	-	puntualm en te	-	puntualmen te	-	puntualmen te	-	puntualmen te	SI	cada 2,00 m	-	puntualm en te

TÍTULO IX

NORMAS PARA LA PROTECCIÓN DEL LITORAL
Y LA ADECUADA UTILIZACIÓN DE LA ZONA DE INFLUENCIA
DEL LITORAL

CAPÍTULO I

Protección del dominio público marítimo terrestre y de la zona
de Servidumbre

Artículo 304. Determinación gráfica del dominio público y sus zonas de servidumbre e influencia.

a. Los planos de ordenación representan la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre de acuerdo con la documentación facilitada por la Demarcación de Costas.

b. Los planos de ordenación representan la línea interior de la zona de servidumbre de protección de acuerdo con las distintas clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Para el trazado de la línea de servidumbre se ha tenido en cuenta la línea de servidumbre considerada por las Normas Subsidiarias vigentes para el suelo urbano.

Para el resto de los suelos la línea de servidumbre se localiza a 100 m tierra a dentro de la línea de deslinde del dominio público.

c. La línea de influencia se ha representado en los planos de ordenación. La línea de afección se localiza a 500 m tierra a dentro de la línea de deslinde del dominio público.

d. Las líneas dibujadas en plano podrán tener errores o incorrecciones derivadas de su escala. En todo caso las líneas con plena validez son las obtenidas por levantamiento sobre el terreno del deslinde y la aplicación de los criterios anteriores.

Artículo 305. Regulación de la zona de dominio público marítimo terrestre.

a. La utilización del dominio público marítimo terrestre quedará sometido a lo impuesto por la Ley de Costas y su Reglamento.

b. Las playas deberán ser objeto de planes que especifiquen las instalaciones, servicios y accesos a disponer.

c. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre sólo podrán ejecutarse previa la oportuna concesión administrativa por la Administración competente.

Artículo 306. Regulación de la zona de servidumbre.

a. Los terrenos incluidos en la zona de servidumbre sólo se permitirán los usos autorizados de acuerdo con lo previsto en el art. 45 del reglamento de Costas y el Título II de la Ley de Costas.

b. Las edificaciones existentes en la zona de servidumbre estarán sometidos a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta y su modificación posterior.

c. En la franja de terrenos en contacto con el dominio público marítimo terrestre se deberá respetar la servidumbre de tránsito. La servidumbre de tránsito recaerá en una franja de 6 metros, medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

d. En la zona de servidumbre de protección no podrán localizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación y sólo podrán edificarse si se ajusta a lo previsto en el art. 25.2 de la Ley 22/88, de Costas.

CAPÍTULO II

Protección y adecuada utilización de la zona de influencia
del litoral

Artículo 307. Alcance de las determinaciones de protección y Ámbito de la aplicación de las normas contenidas en este título.

Se redactan estas Normas en cumplimiento de lo previsto en el art. 10.1.A) apartado i) para la protección y la adecuada utilización del litoral.

Se establece como Zona de influencia litoral la franja de terrenos localizada a quinientos metros tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.

Artículo 308. Frentes Urbanizados.

En cada ámbito de ordenación se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización, en su caso, hacia su fachada litoral de más del 40% de la superficie total de fachadas y cubiertas de la edificación, de conformidad con el apartado 8.c del artículo 42 del POTLOH.

Artículo 309. Medidas para el control de los usos

a. En los terrenos incluidos en la zona de influencia quedan prohibidas la delimitación de nuevos suelos urbanizables con fines industriales.

b. En la zona de influencia no se podrán localizar actividades de Interés Público y Social con finalidad industrial.

c. Las zonas verdes de uso y dominio público se localizarán en las áreas determinadas como vinculantes en las fichas y planos de ordenación.

d. Se seguirán las determinaciones respecto a la localización de usos establecidas en las fichas correspondientes.

e. Queda prohibida la utilización de suelos para la localización de plantas o infraestructuras para la gestión de residuos.

Artículo 310. Medidas para el control de la densidad

a. Los sectores urbanizables no podrán tener una densidad de edificación superior a la media del suelo urbanizable sectorizado del término municipal, calculado en 0,2215 m²/m².

b. La altura de la edificación no superará las tres plantas de altura

c. La edificación evitará formar pantallas arquitectónicas. No se permitirán construcciones destinadas a uso residencial con longitudes de fachada superiores a 60 m y construcciones destinadas a hoteles o alojamientos turísticos con más de 80 m de longitud.

d. La separación entre construcciones será como mínimo superior a un cuarto de la longitud de la fachada más larga.

e. Se respetarán las densidades establecidas en las fichas y en la normativa. Con carácter general la edificabilidad sobre parcela residencial no será superior a 0,50 m²/m²s, considerando que la densidad de edificación que se pueda realizar en el ámbito de los sectores SUS M-1, SUS C-5 y SUS C-6 afectados por la Zona de Influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar deberá cumplir con la limitación de no superar el índice de 0,2215 m²/m²s, inferior o igual a la media del suelo apto para urbanizar en el término municipal.

f. Se respetará la localización de las zonas verdes determinadas como vinculantes.

Artículo 311. Medidas para la protección de la calidad de las aguas.

a. Los cauces existentes mantendrán su función hidráulica y ecológica. Podrán ser objeto de actuaciones para mejorar su funcionalidad o garantizar el mantenimiento y calidad de los recursos naturales.

b. Prohibición de vertidos al dominio público marítimo terrestre de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.

c. Prohibición de vertidos a cauces públicos de aguas negras o procedentes de la red de saneamiento sin depuración previa.

d. Protección de los cauces públicos y de la red drenaje superficial adoptando medidas para controlar la escorrentía y retener las pérdidas de suelo mediante:

- Incremento del grado de infiltración.
- Aumento de la superficie de retención, proporcionando más tiempo para que el agua se infiltre en el suelo.
- Reducir el impacto de aguas de lluvia mediante vegetación o cubierta protectora elaborada con vegetación.

TÍTULO X

MEDIDAS CORRECTORAS ADICIONALES EMANADAS DE LA DECLARACIÓN DEFINITIVA DE IMPACTO AMBIENTAL (24 de julio de 2008)

Artículo 312. Condiciones Generales.

a. De acuerdo con el art. 2.4. del Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el cumplimiento del procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental no eximirá de las autorizaciones, concesiones, licencias, informes u otros requisitos que, a otras efectos, sean exigibles con arreglo a la legislación especial y a la de Régimen local.

b. Las medidas de control y condiciones contempladas en la aprobación definitiva deberán adaptarse a las innovaciones requeridas por el progreso científico y técnico que alteren la actuación autorizada, salvo que por su incidencia en el medio ambiente resulte necesaria una nueva Declaración de Impacto Ambiental.

c. Las condicionantes ambientales podrán ser revisadas cuando la seguridad de funcionamiento del proceso o actividad haga necesario emplear otras técnicas o así lo exijan disposiciones nuevas previstas en la legislación a nivel de la Unión Europea, Estatal o Autonómica.

Artículo 313. Planeamiento de Desarrollo.

a. Como norma general, previamente a la aprobación definitiva del Planeamiento de Desarrollo y Proyecto de Urbanización, una vez contrastada por parte de la Administración municipal la información aportada con la contenida tanto en el Estudio de Impacto Ambiental (EIA) como en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental de fecha 24 de julio de 2.008 (DDIA) y en la presente Modificación Puntual núm. 44 (MP44), se dará conocimiento a la Delegación Provincial de Medio Ambiente, la cual deberá dar su aprobación con carácter previo a su ejecución. La finalidad de ésta medida será verificar el cumplimiento de las condiciones ambientales impuestas en la DDIA y las que en su caso fuesen de aplicación, cuando se realice el planeamiento de desarrollo.

b. Los documentos y proyectos relacionados anteriormente y del Proyecto de Ejecución de Campo de Golf, si se incluyera en el ámbito de la MP44 la ejecución de un Campo de Golf, deberán incluir información para poder verificar el cumplimiento en cada fase de tramitación, de los condicionantes establecidos en la DDIA, mediante la aportación de informes y documentos que se estimen oportunos.

c. De igual modo, con carácter previo a la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, se ha de acreditar ante la Delegación Provincial de Medio Ambiente (DPMA) mediante la aportación de los correspondientes certificados de las compañías y entidades suministradoras o prestadoras de los servicios de abastecimiento, saneamiento, gestión de residuos y electricidad, de la suficiencia y capacidad de satisfacción de los mismos para atender a los crecimientos pretendidos. La aportación de la información referida anteriormente, será condición indispensable para aprobar el planeamiento de desarrollo, estando condicionada la viabilidad ambiental de las actuaciones pretendidas a la existencia por un lado, de los recursos naturales implicados y por otro, de las infraestructuras necesarias para conseguir la gestión adecuada de los incrementos de aguas residuales y residuos generados. En ningún caso se podrán llevar a cabo obras de construcción en los sectores, independientemente del uso (comercial, turístico, residencial, deportivo, etc.), más allá de las de urbanización propiamente dichas, sin que con carácter previo, estén acometidas y con plena capacidad de funcionamiento las infraestructuras e instalaciones de suministro y servicio de los sectores, y en particular las obras de modificación y ampliación de la Depuradora

de El Rompido y de las redes necesarias para la reutilización de sus aguas para el abastecimiento de usos no potables.

d. En relación con la depuración de las aguas residuales, puesta de manifiesto la insuficiencia de las instalaciones existentes para asumir las aguas generadas por los crecimientos propuestos, el planeamiento de desarrollo de los distintos sectores, deberán contener informe de la compañía gestora de las instalaciones, en el que se deberá incluir y justificar la existencia de capacidad en la fecha de tramitación, para sumir el nuevo incremento, en las condiciones legalmente exigibles, tanto por capacidad como por tipo de tratamiento, debiendo hacerse mención al balance global de las instalaciones y recogiendo la totalidad de las entradas y salidas. Respecto a éstas últimas, se deberá prestar especial atención al cumplimiento de las obligaciones establecidas respecto de la reutilización de las aguas depuradas para riego de campos de golf (en su caso) y otros usos no potables.

Artículo 314. Patrimonio Arqueológico.

a. Conforme a la Resolución de fecha 21 de febrero de 2007 del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura de Huelva, se autorizó la realización de Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial Intensiva en los terrenos delimitados en el documento aprobado inicialmente como Modificación Puntual núm. 44. Nueva Cartaya y Ciudad de las Culturas (Sectores SUS M-1 y SUS C-5), siendo procedente tras los resultados obtenidos en la misma, la liberación de las cautelas arqueológicas sobre los referidos terrenos, de conformidad con la Resolución de fecha 14 de mayo de 2.007. El documento aprobado provisionalmente en fecha 28 de agosto de 2.007, en desarrollo del aprobado inicialmente, ampliaba su ámbito con los terrenos localizados al sur, hasta el Camino Velasco (sector SUS C-6), por lo que la referida Actividad Arqueológica fue ampliada a éstos terrenos, conforme lo requerido en informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2.007.

En fecha 22 de enero de 2.008 se dicta Resolución de la Delegación Provincial de Cultura, por la que se autoriza la actividad arqueológica preventiva de Prospección Arqueológica Superficial en el sector SUS C-6, dictándose asimismo Resolución tras la realización de la misma en fecha 1 de abril de 2.008, por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura por la que se determina «... que no es necesario incluir previsiones y cautelas en cuanto a la preservación del patrimonio de la zona».

b. En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Cartaya, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde de Cartaya, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por un plazo máximo de un mes.

Artículo 315. Aguas.

La red de saneamiento de los nuevos terrenos que se urbanicen, deberá canalizarse a través del sistema municipal de alcantarillado y deberá contar con las suficientes garantías para no afectar en ningún momento a las aguas subterráneas, superficiales o al suelo.

Asimismo, se deberá garantizar la depuración de todas las aguas residuales producidas en las nuevas áreas que se urbanicen, cuya obligatoriedad viene establecida en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de aguas resi-

duales urbanas, debiéndose asimismo adecuarse a los plazos establecidos por la citada norma y las que la desarrollan, esto es, Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del anterior.

Las instalaciones complementarias turísticas y equipamientos deportivos y recreativos de gran demanda de agua para consumo no humano deberán contar con dispositivos de reciclado y reutilización del recurso. El abastecimiento para riego de campos de golf y otros usos no potables procederá de la reutilización de las aguas residuales. Las depuradoras de que se abastezcan deberán contar con sistema de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

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

Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros, siendo obligatoria la conexión a la red general de saneamiento. Se procederá a la conexión a dicha red de las instalaciones que en la actualidad puedan contar con fosa séptica, procediendo posteriormente al desmantelamiento de las mismas.

Durante la fase de ejecución del proyecto, 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 en tanto las actuaciones no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Se adoptarán las medidas necesarias para evitar que, durante las fases de construcción o de funcionamiento, se vea dificultado el libre curso de las aguas superficiales. Todo ello sin perjuicio de las autorizaciones sectoriales que pudieran ser necesarias, en virtud de lo dispuesto en el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas. Por otra parte y con carácter general, la ejecución de cualquier tipo de obra en la zona de policía, estará condicionada a la autorización administrativa del Órgano de Cuenca correspondiente.

Artículo 316. Atmósfera.

Se deberán establecer las medidas oportunas para evitar o minimizar la emisión de polvo en suspensión procedente de las obras a realizar, mediante el riego de las distintas superficies de actuación, cubrición de las cargas en el transporte de materiales, etc.

Las actividades potencialmente contaminantes deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, constituyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

Por otra parte se controlará la maquinaria y vehículos de trabajo empleados en las obras, para asegurar que sus emisiones gaseosas se adecuen a los niveles establecidos por la normativa sectorial vigente.

Se llevará a cabo lo establecido en el art. 21 del Capítulo IV del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, por lo que por un lado la planificación urbanística y los planes de infraestructura física deberán tener en cuenta las previsiones contenidas en el referido Reglamento, en las normas que lo desarrollen y en las actuaciones administrativas realizadas en su ejecución, en especial, los mapas de ruido y las áreas de sensibilidad acústica, y por otro, la asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y

velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en este Reglamento.

Artículo 317. Suelo.

Los materiales de construcción que fueran necesarios para la ejecución de las obras a realizar, deberán proceder de canteras o instalaciones debidamente legalizadas según la normativa medioambiental vigente, sin perjuicio del cumplimiento de la legislación sectorial que corresponda.

En la realización de desmontes y terraplenes, deberán adoptarse las medidas necesarias para minimizar la erosión con especial atención a su pendiente y utilizándose en su caso para ello hidrosiembras u otros métodos con resultados análogos.

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

Artículo 318. Residuos.

Con carácter general, y referida sobre todo a las obras y actuaciones a realizar en el desarrollo de la modificación y a las obras mayores de edificación futuras, en lo que se refiere a las Normas de tramitación y concretamente a las diferentes licencias y obligaciones establecidas, ha de tenerse en cuenta como una exigencia más, la obligación de incluir un Plan de Gestión de los Residuos que se generen, contemplando la separación selectiva en origen de los residuos originados en las obras, atendiendo a lo establecido en el Decreto 1418/01, de 27 de diciembre, donde se definen y clasifican los residuos inertes, no peligrosos y peligrosos, y de acuerdo con lo establecido en el Plan Nacional de Residuos de la Construcción y Demolición, aprobado por Resolución de 14 de junio de 2001 de la Secretaría General de medio Ambiente.

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

Artículo 319. Espacios de Pinares.

a. Plan de Manejo y Conservación de los espacios libres asociados a los sectores.

Será obligatoria la redacción de un Plan de Manejo y Conservación de éstos espacios, con el objetivo de mantener las distintas funcionalidades que en la actualidad satisfacen dichos terrenos dentro del ámbito territorial del entorno y obligue a la entidad de conservación al mantenimiento de los valores ambientales fundamentales que actualmente cumple la masa forestal de pinos.

- Los pinares objeto de la actuación se mantendrán en sus actuales funciones ecológicas, mejoradas o complementadas mediante actuaciones que mantengan estos terrenos como zonas naturalizadas, excluyéndose las propias de ajardinamientos, zonas verdes urbanas y cualquier otra que suponga la «domesticación» del medio natural.

- Las zonas de actual uso forestal tanto en el sector Nueva Cartaya como en Ciudad de las Culturas, quedarán exentas de dotaciones, infraestructuras y actuaciones urbanizadoras, de suministro de servicios o cualquier otra intervención que suponga pérdida de las actuales condiciones de naturalidad de dichas superficies. Los Planes Parciales y Proyectos de urbanización deberán establecer las acciones y previsiones necesarias para que en ningún caso repercutan sobre las antedichas superficies elementos ajenos a los propios de las funciones que se quieren conservar.

- El Plan de Manejo y Conservación de los espacios libres asociados a los sectores «Nueva Cartaya» y «Ciudad de las Culturas» se presentará ante la Delegación Provincial de

Medio Ambiente en el plazo de dos meses a contar desde la fecha de formulación de la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental y deberá estar avalado por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cartaya.

- Paralelamente al Plan de manejo y Conservación se aportará la documentación necesaria que avale y acredite el uso y destino de estos espacios, integrada al menos por los siguientes documentos: Aval Bancario por una cantidad igual a la del presupuesto de ejecución de las actuaciones de mejora y conservación de los espacios libres asociados a los sectores; Certificación del Acuerdo Pleno del Ayuntamiento de Cartaya en el que se condicione la aprobación de los futuros Planes Parciales de desarrollo.

- Los respectivos Planes Parciales establecerán las limitaciones urbanísticas necesarias que aseguren la imposibilidad de llevar a cabo cualquier tipo de edificación dentro de los espacios libres señalados.

Contenido.

El contenido del Plan de Manejo y Conservación de los espacios libres asociados a los sectores «Nueva Cartaya» y «Ciudad de las Culturas», en el ámbito de los pinares incluidos en éstos, incorporará un Programa de Actuaciones que abarcará como máximo dos anualidades y en el que se definirán, al menos las siguientes medidas:

- Descripción a escala de proyecto de actuaciones de defensa contra incendios forestales, tanto preventivas como de autoprotección necesarias para reducir el riesgo de incendio forestal en la zona.

- Descripción a escala de proyecto de las unidades de recuperación ambiental previstas en el mismo: eliminación de acumulaciones de residuos, escombreras, vegetación exótica invasora, cierre de accesos campo a través, etc.

- Identificación de especies o agrupaciones vegetales de singular valor.

- Zonificación del espacio con identificación de zona de uso público, zonas de refugio de fauna silvestre, zona de protección paisajística, zonas de restauración ecológica, zonas de conservación y manejo.

- Las actuaciones de restauración ecológica deberán plantearse con el objetivo de mejorar los valores asociados a los pinares costeros de la provincia, fomentando tanto su conservación como su enriquecimiento florísticos con especies del cortejo del pinar litoral de pino piñonero.

- Se excluirá la formación de praderas regadas, ajardinamientos e instalaciones características de parques urbanos.

- Formulación a escala de proyecto de actuaciones selvícolas de mantenimiento, mejora y regeneración de las masas forestales actuales.

- Propuesta de ordenación del tránsito interior y de los accesos. En todo caso, tanto unos como otros serán peatonales, debiéndose incorporar las medidas de balizamiento y control necesarias para evitar la circulación de todo tipo de vehículos a motor por el interior de las zonas. Se excluye de éste condicionante el viario de conexión norte-sur del sector «Nueva Cartaya» con la zona de Ocio de Malpica.

- El programa de actuaciones englobará las áreas de pinar existentes en el Sistema General de espacios Libres SGL- Sec 13.

b. Compensación de terrenos.

Se consideran en éste concepto, según la cartografía aportada por el Ayuntamiento de Cartaya e incluida en el presente documento, y como medida compensatoria por la incorporación como suelo urbanizable de los terrenos forestales, una superficie total de 74,19 ha, todas ellas excluidas en su momento de los montes públicos municipales de las que 40,74 ha, corresponden a zonas arboladas principalmente de Pino piñonero y las restantes 33,45 ha, son parcelas de uso

agrícola, siendo ésta por lo tanto la superficie que (una vez transformada) supondría una nueva incorporación a los espacios forestales actualmente existentes.

Terrenos forestales.

Corresponden a las 40,74 ha, con respecto a las cuales el Ayuntamiento de Cartaya aportará Acuerdo Plenario en el que se apruebe la solicitud de inclusión en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, antes de la aprobación definitiva del proyecto urbanístico por la Comisión Provincial de Urbanismo.

La característica común de estas parcelas es su colindancia con los montes públicos antedichos (en algún caso, pueden considerarse incluso enclaves de éstos), lo que su incorporación al dominio público forestal permitiría solventar los problemas de gestión propios de las pequeñas superficies colindantes con amplios espacios forestales. Por otra parte, muchas de estas parcelas soportan actualmente formaciones estables de pinar de piñonero, de características similares a las de las masas colindantes, tanto en edad como en estado de conservación, por lo que su reincorporación a los montes catalogados supondría un incremento directo del dominio público forestal. Al mismo tiempo, en el caso del Campo Común de Arriba, este incremento fortalecería las funciones de conexión entre los dos núcleos principales en que se divide el monte (Campo Común y Menajo) actuando como corredores entre ambos espacios forestales.

Terrenos de Uso Agrícola.

Corresponden a las 33,45 ha, situadas en las inmediaciones de la carretera que une Cartaya con Tariquejo y colindantes con zonas forestales tanto públicas (Campo Común de Arriba) como privadas. El núcleo es colindante con el sistema ribereño de la Cañada de Aguasbuenas por lo que se reforestación permitiría afianzar el papel de corredor del arroyo, dando continuidad a formaciones forestales actualmente aisladas entre sí y mejorando los hábitats asociados a las mismas. Por otra parte, la recuperación para el monte de éstos terrenos reduciría las tensiones de interfase agrícola-forestal en esta zona del término municipal, con indudables beneficios para la gestión integral de los espacios naturales.

• Disponibilidad efectiva de los terrenos.

Estando estos terrenos en régimen de concesión (canon) a favor de agricultores de la zona, el Ayuntamiento de Cartaya aportará Certificación del Acuerdo Plenario en el que se autorice el inicio de los procedimientos de recuperación de derechos sobre las parcelas actualmente en régimen de concesión, sean éstas agrícolas o forestales. Dicho Acuerdo tendrá lugar con anterioridad o simultáneamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo establecerse en el mismo un calendario de tramitación del procedimiento de manera que se pueda contar con la plena disponibilidad de los terrenos en el plazo de un año desde la aprobación del proyecto urbanístico, formulando al mismo tiempo la solicitud de inclusión de dichas parcelas en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública y en el Catálogo de Montes de Andalucía antes referida.

• Actuaciones de restauración

Se considera preceptivo disponer de un proyecto específico de repoblación forestal. Dicho proyecto deberá redactarse por técnico competente y visado, paralelamente al procedimiento de recuperación de los derechos de los terrazgos, de manera que esté finalizado en el mismo plazo que el definido para aquél.

En su redacción deberá establecerse un cronograma de actuaciones que no podrá ser superior a dos años para la repoblación y recogerá todas las operaciones necesarias para la correcta consecución de la finalidad prevista, incluyendo las labores de mantenimiento y reposición de las nuevas plantaciones durante el año siguiente al de finalización de los trabajos de forestación.

El proyecto deberá ser remitido para su supervisión y aprobación a la Delegación Provincial de Medio Ambiente junto con el oportuno Acuerdo Municipal en el que se incluirá la certificación de disponibilidad económica necesaria para acometer las actuaciones. La ejecución de los trabajos correrá a cargo del Ayuntamiento de Cartaya o de la entidad gestora con la que aquél concierte la actuación, debiendo recaer la dirección facultativa en un técnico competente, con la debida cualificación y experiencia en ejecución de obras forestales.

Artículo 320. Flora.

Como norma general se respetarán, siempre que ello sea posible, los ejemplares arbóreos dispersos de las distintas especies autóctonas existentes en la actualidad en las áreas a urbanizar, mediante su correcta integración en los sistemas de espacios libres.

En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellas que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación.

Artículo 321. Paisaje.

Se deberán adoptar las medidas para la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.

Artículo 322. Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

a. Las zonas afectadas por la Servidumbre de Protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del Órgano competente de la Comunidad Autónoma, según Artículo único puntos 3 y 4 del R.D. 1112/92, que modifican los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas, así como ajustarse a las determinaciones del Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo-Terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

b. Se deberá tener en cuenta lo recogido en el art. 17.6 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en el que se recoge que: «En los terrenos afectados por la Servidumbre de Protección del Litoral que aún no se encuentren en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene los destinará a espacios libres de uso y disfrute público; hasta tanto, sólo se permitirán actuaciones o usos que no comprometan el futuro uso y disfrute público a que el plan correspondiente habrá de destinarlos. Asimismo, en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección».

Artículo 323. Otras.

En el caso de que se pretendan instalar actividades encuadradas en el Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio de la Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, éstas deberán someterse a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la misma.

Artículo 324. Programa de Vigilancia y Control Ambiental.

El Programa de Vigilancia y Control Ambiental tiene como finalidad el seguimiento ambiental del desarrollo y ejecución de las determinaciones urbanísticas. El Ayuntamiento debe vigilar para que se cumplan los objetivos del Programa, que debe contener entre otros, los siguientes aspectos:

1. Comprobación de que las actuaciones contienen, en proyecto, todas aquellas medidas ambientales, ya sean protectoras o correctoras que se definen para esa actuación en el Estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración de Impacto Ambiental. Dichas medidas aparecerán debidamente presupuestadas y programadas. Sin ese requisito no se podrá conceder la correspondiente aprobación definitiva o, licencia municipal en su caso.

2. Velar para que la actuación se realice según lo previsto en el proyecto adoptando efectivamente todas las medidas ambientales en él establecidas. En el certificado de finalización de las obras, acta de recepción de la obra o documento que deba expedirse tras la ejecución, constará expresamente que se han llevado a cabo todas estas medidas.

3. Controlar que la eficacia de las medidas ambientales es la esperada y se ajusta a los umbrales establecidos. En caso contrario, y cuando los objetivos ambientales no sean previsiblemente alcanzables, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

4. Vigilar para que en la zona no se lleven a cabo actuaciones, que estando obligadas a ello, no adopten las oportunas medidas ambientales.

5. El Ayuntamiento comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente todas aquellas actividades que han obtenido licencia municipal y han sido sometidas al procedimiento de Calificación Ambiental, tal y como figura en el artículo 17 del Reglamento de Calificación Ambiental.

6. Las licencias de obras concedidas por el Ayuntamiento deberán hacer mención expresa de las condiciones de las obras y actuaciones complementarias de ellas, como puedan ser instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, formas de utilizar los materiales de las obras, red de drenaje, accesos, carreteras utilizadas por la maquinaria pesada, etc. Todo ello de forma que tanto la programación de las obras como la ejecución de las mismas garantice las mínimas molestias para la población.

Además, durante la ejecución de las distintas actuaciones previstas se considerarán las siguientes medidas:

7. Se vigilará la correcta gestión de posibles residuos peligrosos que se puedan producir, con la correspondiente inscripción registral del productor.

8. Si se originaran procesos erosivos como consecuencia de los movimientos de tierra a efectuar, el responsable de las obras valorará su incidencia, comunicando a la Delegación Provincial de Medio Ambiente las medidas que se adoptarán caso de ser necesarias.

9. Se efectuará un control del destino de los residuos generados, en consonancia con lo establecido en los distintos condicionantes establecidos en la Declaración de Impacto Ambiental.

10. Se vigilará la presencia de partículas sólidas sobre la vegetación afectada durante la realización de las obras derivadas de la ejecución del planeamiento, así como las posibles afecciones de éstas a la población o la fauna, mediante controles periódicos a lo largo de la duración de las mismas.

11. Se controlarán los niveles sonoros provocados durante la realización de las actuaciones urbanísticas planteadas así como la eficacia de las medidas protectoras y correctoras planteadas sobre este factor ambiental.

12. Se realizará un seguimiento, control y mantenimiento de las labores de restauración de las áreas ajardinadas, plantaciones existentes, etc., que hayan sido afectadas por las obras.

13. Se realizará un seguimiento y verificación de las tareas de restauración paisajística establecidas como medidas protectoras y correctoras en el estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental.

14. Las actuaciones que puedan producir incendios serán controladas así como el cumplimiento de las medidas legales de prevención establecidas.

15. Se verificará el cumplimiento de la legislación vigente relativa a los cánones de vertido a los cauces públicos, así como el resto de las medidas protectoras y correctoras establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental y en el condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental relativas a las aguas superficiales y subterráneas.

Aquellas actuaciones posteriores consecuencia del desarrollo y ejecución del planeamiento y, que se encuentren incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se someterán al correspondiente procedimiento de prevención ambiental establecido en dicha Ley.

El Ayuntamiento comprobará que en el proyecto se determinan los procesos, ámbitos y etapas de urbanización y edificación, buscando minimizar las molestias a la población existente o prevista.

Si a través del Programa de Vigilancia y Control Ambiental se detectara una desviación de los objetivos ambientales diseñados, el Ayuntamiento lo comunicará a la Delegación Provincial de Medio Ambiente a fin de establecer nuevos mecanismos correctores que aseguren la consecución final de dichos objetivos. En última instancia se podrá instar al Ayuntamiento a que modifique o revise su planeamiento para que, desde el punto de vista ambiental, no se causen perjuicios permanentes o irreversibles.

FICHAS DE LOS SECTORES

SECTOR «NUEVA CARTAYA». SUS M-1

1. Ámbito.

Terrenos localizados colindantes a la Zona de Ocio de Malpica al borde de la carretera A-5053 que enlaza los núcleos de Cartaya y El Rompido.

El sector SUS M-1, junto al SSSG adscrito al área de reparto tienen los siguientes límites:

Al Norte, la Zona de Ocio de Malpica.

Al Sur, el Arroyo que cruza la carretera del Rompido por el puente de Juan Vecino, el camino que enlaza los terrazgos de Los Tejares con el camino de Lancón, el terrazgo núm. 48 y el LIC ES-6150006 «Marismas del Río Piedras y Flecha del Rompido».

Al Este, la carretera Cartaya-El Rompido (A-5053).

Al Oeste, con los límites de los terrazgos núms. 50, 54, 56, 58, 57, 66, 65 y 64.

El límite exacto de la actuación queda recogido en planos.

A efectos de ordenación se incluyen como suelo urbano no consolidado la Zona de Ocio de Malpica, de conformidad con los componentes del sistema de asentamientos del Litoral Occidental de Huelva definido en el artículo 13 del POTLOH.

2. Objetivos.

- Utilizar la capacidad de acogida de los suelos municipales de carácter patrimonial en el paraje de Malpica para absorber las necesidades de vivienda protegida.

- La necesidad de crear un núcleo de primera residencia localizado en las proximidades de los sectores turísticos de Rompido Oeste, Rompido Este, Portil, Nuevo Portil, Marina del Rompido y Ribera de Cartaya, con objeto de descargar el núcleo urbano principal de la necesidad de absorber la demanda de viviendas para los trabajadores de éstas zonas turísticas,

racionalizando los desplazamientos entre los lugares de trabajo y la vivienda.

- La armonización y distribución de los diferentes usos residenciales en el territorio, de acuerdo con parámetros funcionales, adaptando las capacidades y localización estratégica de cada uno de los sectores delimitados al cumplimiento de la ordenación estructural establecida en el planeamiento general en tramitación.

- La propia diferenciación que establece la legislación entre los usos residenciales enclavados en los ámbitos turísticos y los de primera residencia, a todas luces basado en la realidad, así como la obligatoriedad de reservar terrenos en cada área o sector con uso residencial, en aplicación de la Ley 1/2006, de al menos el treinta por ciento de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, obliga en principio a los sectores turísticos que incluyan entre los usos permitidos el residencial, a incluir dentro de su ámbito ésta reserva.

Si bien en algunos municipios ésta integración de usos residenciales pueda armonizar con su modelo de desarrollo, en el caso del término municipal de Cartaya donde su desarrollo histórico ha generado un modelo de ordenación territorial en el que los núcleos de carácter turístico están claramente diferenciados y distanciados del núcleo urbano cabecera municipal, las determinaciones de carácter estructural en cuanto a la localización de los diferentes usos residenciales y turísticos que se concretan en el Plan General en tramitación adopta el modelo ya existente de partida.

- En sintonía con éstas determinaciones y con su previsión en la propia LOUA, al incluir junto con la obligatoriedad antes aludida la posibilidad de: «El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además por su tipología no se consideren aptas para la construcción de éste tipo de viviendas. El Plan deberá prever su compensación en el resto de las áreas o sectores, asegurando su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.», es la voluntad municipal plasmada tanto en el Plan General en tramitación como en el Acuerdo Plenario de fecha 25 de septiembre de 2006, adaptar el sector SUS M-1 de Nueva Cartaya de forma que, manteniendo los estándares de otros sectores residenciales absorber las reservas de suelo para viviendas acogidas a cualquier régimen de protección pública que generan los sectores turísticos, eximiendo en su totalidad a éstos.

Estimación de previsión de reserva para viviendas protegidas en Nueva Cartaya:

1. De los sectores SUS C1/C2/C3, conforme al acuerdo de Pleno de 25 de septiembre de 2006 (nota aclaratoria punto 2 moción Alcalde adaptación PGOU al POTLOH).

Superficie residencial: 367.064,00 m².

Reserva 30% VPO: 110.119,20 m²

2. Del sector SUS C-5.

Superficie residencial: 95.462,00 m².

Reserva 30% VPO: 28.638,60 m².

3. Del sector SUS C-6.

Superficie residencial: 81.950,00 m².

Reserva 30% VPO: 24.585,00 m².

4. Del propio sector SUS M-1.

Superficie residencial: 279.624,00 m².

Reserva 30% VPO: 83.887,20 m².

Total superficie viviendas protegidas en «sus m-1»: 247.230,00 m².

En este sector se prevén asimismo viviendas protegidas dirigidas a los jóvenes de menores niveles de renta, alcanzando en el global del sector la reserva de suelo para viviendas

protegidas un porcentaje aproximado del 91,66%, quedando el 8,34% restante para viviendas en régimen libre.

3. Instrucciones para la ordenación del Área.

a. Sobre el acceso y conexión con la ciudad.

- La variante del Litoral que enlaza el área de Malpica con La Norieta en el término municipal de Punta Umbría se resuelve en su enlace con la carretera Cartaya-El Rompido con una glorieta situada entre las instalaciones del Karting y del Aguapark al norte del sector, según información facilitada por Carreteras. Este nuevo viario tendría su continuidad por las áreas no ocupadas en la actualidad por ambas instalaciones y de aquí hasta conectar con la carretera «La Grajera» hasta el límite sur del sector Ribera de Cartaya. Es en el primer tramo entre ambas instalaciones desde donde partiría el enlace con el sector por el norte.

- Además de esta conexión desde el norte, se prevé la realización de sendas glorietas en el tramo de la carretera Cartaya-El Rompido A-5053, y en el extremo sur del sector, con la vía que enlaza el camino de Lancón con el Área recreativa «San Isidro», atravesando la carretera La Grajera. Ambas conexiones se considerarán Sistema General Viario adscrito al Área de reparto definida en el presente documento.

- Complementariamente al viario de carácter general se prevé un viario local de carácter no vinculante para los planes parciales que creará en las zonas de extensión un viario que permita enlazar con las conexiones indicadas. Se considera viario local asimismo la conexión indicada en el primer apartado.

b. Sobre la localización y distribución de usos.

En el sector Nueva Cartaya se pueden reconocer dos orientaciones principales: una al interior del propio sector y al sistema general adscrito y sistema local de espacios libres que procuran en su delimitación mantener las características naturales de los pinares. Salvadas las áreas de pinar, se manifiestan vistas sobre las zonas agrícolas situadas al este del sector, destacándose sobre éstas las amplias zonas de pinares del Monte Público Campo Común de Abajo.

La topografía será un elemento básico para la localización global de usos, debiéndose considerar relevante la fachada del sector a la carretera A-5053, respecto a la cual se reserva una franja de servidumbre libre de edificación de 50 metros conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de la Junta de Andalucía. Esta franja permitirá un frente básico de espacio libre que podrá fusionarse visualmente con otros espacios dotacionales de baja densidad como el equipamiento deportivo.

La fachada sur contará asimismo con una franja de zona verde de protección del arroyo que desagua las escorrentías de la zona a la marisma.

Se procurará crear un núcleo urbano de mayor densidad en el que se integrarán el equipamiento comercial y las áreas de residencia plurifamiliar con los espacios libres adecuados (plazas, jardines). Mediante la debida articulación de las áreas de edificación a través del viario, se localizarán en conexión con éste núcleo las dotaciones escolares y de equipamiento social, reservándose espacios libres de integración entre las diferentes áreas de edificación. En cuanto a las áreas de edificación adosada se propone su localización al sur del sector.

c. Sobre la conservación o protección de valores, recursos y el paisaje

De conformidad con el apartado 8 del artículo 42 del POTLOH, se establecen las presentes determinaciones en el desarrollo de éstas nuevas extensiones de suelos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes tales como vaguadas, cauces, riberas, oteros, escarpes y puntos panorámicos y se respetará su integridad y perfiles, de ma-

nera que se produzca la menor alteración de las características naturales de la topografía, drenaje y vegetación.

- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales autóctonos a fin de facilitar la mejor integración de las mismas.

- En cada ámbito de ordenación se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización, en su caso, hacia la fachada litoral de más del 40% de la superficie total de fachadas y cubiertas de la edificación. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 107 del POTLOH y, en concordancia con éste el artículo 308 Frentes Urbanizados de las Ordenanzas de la presente Modificación.

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) en cuanto a la Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos, el presente documento hace suyo tales determinaciones, y en éste sentido serán plenamente de aplicación en la redacción del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de edificación correspondientes:

a. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el presente planeamiento establece como vinculante en la ordenación de los sectores la localización en su perímetro de espacios libres, ya sean de carácter natural, ya de nueva creación, siendo preceptivo en ambos que su tratamiento se realice con criterios paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes y permitan dar una forma acabada a los mismos, evitándose zonas de transición degradadas. En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellas que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación.

b. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con espacios arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. En éste sentido son criterios a respetar en la ordenación de los sectores, los reflejados en los planos de ordenación no vinculante en cuanto a las áreas perimetrales de los mismos que no cuentan con espacios libres de transición con el suelo No Urbanizable, los cuales se concretan como sigue:

- El perímetro de estas áreas de contacto se resolverá con viario local, con objeto de conseguir un frente de fachadas de las nuevas edificaciones al suelo no urbanizable circundante, y nunca traseras.

- La altura de las edificaciones en estos frentes serán homogéneas con objeto de evitar la aparición de medianeras. Los volúmenes emergentes de las edificaciones serán en todo caso tratados como fachadas.

- Los acerados deberán incluir arbolado en alineación y deberán adaptarse a la topografía del terreno natural en la medida de lo posible y en el supuesto de aparición de taludes, éstos deberán quedar incluidos en el ámbito del sector sin invadir los terrenos colindantes, con pendientes adaptadas a la topografía circundante y tratados con vegetación autóctona que posibilite una más adecuada integración paisajística urbano-rural.

- Se considera asimismo conveniente como medida de integración paisajística la localización en las áreas perimetrales, no resueltas con espacios libres o con viario, de las parcelas de uso dotacional con edificaciones exentas en el interior de las mismas, al menos en los frentes al suelo no urbanizable.

Su altura no será superior en éstos frentes a las dos plantas. Los espacios libres de estas parcelas serán tratados con especies autóctonas mimetizando el entorno y sus vallados de protección se resolverán con un diseño en toda su altura en el que prevalezca el hueco sobre el macizo y lleven adosados elementos vegetales, evitando zócalos y tratamientos diferenciados en función de su altura.

c. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

Se consideran además de las anteriores, las siguientes determinaciones particulares:

- Reserva como espacio libre el cauce y franja de protección suficiente del Arroyo que cruza la carretera del Rompido A-5053 por el puente de Juan Vecino, así como una franja de 50 metros de anchura mínima para completar el sistema local de espacios libres de uso público, que se repoblará con criterios ecológicos para mejorar la calidad paisajística de la carretera, presentando un frente de pinar a la misma.

- Así mismo se hace reserva como sistema local de espacios libres de uso público de una amplia zona de pinares existentes situada al norte del sector y al oeste del Sistema General adscrito al área de reparto.

- El resto de los espacios libres de carácter local se localizarán racionalmente con objeto de fusionarlos en la medida de lo posible con los anteriormente indicados.

- Las zonas destinadas a zonas verdes y espacios libres de uso público deberán ser objeto de estudio detallado y sus resultados tenidos en cuenta en el tratamiento y acondicionamiento de las zonas verdes. Se deberán en todo caso mantener las especies arbóreas protegidas.

- Se deberán asimismo prever itinerarios verdes para peatones y bicicletas. Las franjas verdes deberán ser equipadas con itinerarios peatonales, bicicletas y ecuestres que permitan enlazar entre si las distintas áreas verdes del núcleo.

- La ordenación propuesta se ajustará a la topografía del terreno especialmente en las zonas verdes.

- Se mantendrán las vaguadas existentes y el drenaje superficial como espacios libres de edificación.

- Las zonas verdes y las plantaciones que se realicen en la zona se realizarán con especies características del pinar de Cartaya.

- Las superficies de las parcelas privadas no ocupadas por la edificación se dotarán de vegetación.

d. Protección del patrimonio cultural.

Conforme a la Resolución de fecha 21 de febrero de 2007 del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura de Huelva, se autorizó la realización de Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial Intensiva en los terrenos delimitados en el documento aprobado inicialmente como Modificación Puntual núm. 44. Nueva Cartaya y Ciudad de las Culturas (Sectores SUS M-1 y SUS C-5), siendo procedente tras los resultados obtenidos en la misma, la liberación de las cautelas arqueológicas sobre los referidos terrenos, de conformidad con la Resolución de fecha 14 de mayo de 2.007. El documento aprobado provisionalmente en fecha 28 de agosto de 2.007, en desarrollo del aprobado inicialmente, ampliaba su ámbito con los terrenos localizados al sur, hasta el Camino Velasco (sector SUS C-6), por lo que la referida Actividad Arqueológica fue ampliada a éstos terrenos, conforme lo requerido en informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2007.

En fecha 22 de enero de 2.008 se dicta Resolución de la Delegación Provincial de Cultura, por la que se autoriza la actividad arqueológica preventiva de Prospección Arqueológica Superficial en el sector SUS C-6, dictándose asimismo

Resolución tras la realización de la misma en fecha 1 de abril de 2008, por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura por la que se determina «... que no es necesario incluir previsiones y cautelas en cuanto a la preservación del patrimonio de la zona».

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y artículos 78 a 84 del decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Cartaya, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde de Cartaya, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por un plazo máximo de un mes.

e. Protección de la Red de Agua de la Zona Regable del Chanza y el Piedras.

En el ámbito de los sectores discurren las instalaciones de la red principal de agua con destino a riegos que discurre paralela a la carretera A-5053, así como al ramal que discurre a través de las parcelas catastrales núms. 22, 23 y 24 del polígono núm. 24 del t.m. de Cartaya, incluidos los elementos instalados en estas conducciones (ventosas, desagües, tomas de agrupación, etc.). Asimismo también se ven afectadas la ventosa y las tomas de agrupación núms. 44 y 54 situadas en la citada parcela núm. 22; igualmente se verán afectados tramos de tuberías particulares con destino a riego que discurren a través de ésta y que son propiedad de Lagunas del Portil, S.A., y de otros.

Se establece la obligatoriedad de resolver, ya sea el desmontado de aquellos ramales que sean incompatibles con la nueva ordenación manteniendo la funcionalidad del resto de la red que se mantiene, ya sea mediante el mantenimiento y protección de los tramos de la red que discurren paralelos a la carretera A-5053, no sean incompatibles con la nueva ordenación al quedar emplazados en los espacios libres en Zona de protección de la misma.

Esta información y actuaciones deberán quedar recogidas en el planeamiento de desarrollo y resueltas en el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiéndose contar con informe favorable a las referidas actuaciones por parte de la Comunidad de Regantes.

4. Condiciones Urbanísticas.

A. Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable sectorizado Uso Global: Residencial.

Superficie bruta: 770.009,39 m².

Superficie edificable total: 291.624,00 m²t.

Se incluye en una única área de reparto con los sectores SUS C-5 y SUS C-6.

Superficie de SS.GG. de espacios libres adscrito al área de reparto: 105.984,25 m².

Superficie de SS.GG. viario adscrito al área de reparto: 3.000 m².

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente

Aprovechamiento urbanístico del sector Nueva Cartaya. SUS M-1	
Aprovechamiento objetivo	291.624,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo ponderado	300.729,90 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	300.729,90 UA
Aprovechamiento subjetivo	237.504,48 UA
Aprovechamiento excedentario	33.152,42 UA

Este aprovechamiento excedentario está destinado a la obtención de los sistemas generales adscritos al área de reparto de los sectores SUS M-1, SUS C-5 y SUS C-6, espacios libres y viario.

B. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

4.1. Usos.

- El uso global del sector es el residencial.

- El uso global residencial comprende los siguientes usos pormenorizados conforme lo señalado en las Normas generales:

- Residencia que incluye las categorías de:

Residencia plurifamiliar protegida.

Residencia unifamiliar adosada protegida.

Residencia plurifamiliar libre.

- Dotaciones que incluye:

Sistema local de espacios libres.

Centros docentes.

Parque deportivo.

Comercial.

- Serán actividades prohibidas:

Aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona. Serán asimismo actividades prohibidas las insalubres, nocivas y peligrosas.

4.2. Densidad máxima y edificabilidad máxima.

Los parámetros de edificabilidad y densidad máxima, sobre la superficie total del sector:

- Superficie del sector: 770.009,39 m².

- Densidad máxima 36,13 viv./ha.

- Superficie útil mínima admisible de vivienda: 55 m².

- Edificabilidad máxima: 291.624,00 m²t.

- Índice de edificabilidad: 0,38 m²t/m²s.

4.3. Superficie y edificabilidad por usos pormenorizados

NUEVA CARTAYA (SUS M-1)

Superficie total	770.009,39 m ²	
Edificabilidad total máxima	291.624 m ² t	
Índice de edificabilidad	0,38 m ² t/m ²	
Edif. Residencial máxima	279.624,00 m ² t	
Núm. viviendas	2.782 viv.	
Densidad	36,13 viv./ha	
Residencial plurifamiliar protegida	218.688,00 m ² t	2.278 viv.
Residencial unifam adosada protegida	28.542,00 m ² t	272 viv.
Residencial plurifamiliar libre	32.394,00 m ² t	232 viv
Residencial unifam. adosada libre		

Superficie mínima Guardería	5.564,00 m ² (2 m ² /viv.)
Superficie mínima E.S.O.	27.820,00 m ² (10 m ² /viv.)
Superficie mínima Bachillerato	11.128,00 m ² (4 m ² /viv.)
Superficie mínima Parque deportivo	22.256,00 m ² (8 m ² /viv.)
Edif. Equipamiento Social mínima	16.692,00 m ² t (6 m ² t/viv.)
Edificabilidad Equip. Comercial mínima	12.000,00 m ² t (>4 m ² t/viv.)

Zonas verdes y espacios libres mínimo	278.060,00 m ² (>10% s/S)
Total Dotaciones	373.514 m ² (> 55/100 m ² tr)
Plazas de aparcamiento mínimas	(1 plaza/100m ² t) 2.916 uds.

4.4. Condiciones de la ordenación.

a. Uso residencial.

Se procurará crear un núcleo urbano de mayor densidad en el que se integrarán el equipamiento comercial y las áreas de residencia plurifamiliar con los espacios libres adecuados (plazas, jardines). Mediante la debida articulación de las áreas de edificación a través del viario, se localizarán en conexión con éste núcleo las dotaciones escolares y de equipamiento social, tratando de evitar los desplazamientos motorizados para el acceso de los residentes a las dotaciones, reservándose espacios libres de integración entre las diferentes áreas de edificación. En cuanto a las áreas de edificación adosada se propone su localización al sur del sector.

El Plan Parcial ordenará la edificabilidad residencial siguiendo las siguientes tipologías:

Residencia Plurifamiliar Protegida (RP-P)	
Tipología residencial plurifamiliar protegida	
Edificabilidad máxima	218.688,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	2.278 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	400 m ²
Relación suelo/vivienda en tipología plurifamiliar	25,00 m ² /viv

Residencia Unifamiliar adosada Protegida (RA-P)	
Tipología residencial unifamiliar adosada protegida	
Edificabilidad máxima	28.542,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	272 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	100 m ²
Relación suelo/vivienda en tipología unifamiliar protegida	100 m ² /viv

Residencia Plurifamiliar Libre (RP-L)	
Tipología residencial plurifamiliar libre	
Edificabilidad máxima	32.394 m ² t
Núm. máximo de viviendas	232 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar libre	450 m ²
Relación suelo/vivienda en tipología plurifamiliar libre	150 m ² /viv

El trasvase de edificabilidad entre tipologías de residencia no podrá dar como resultado el incremento de la edificabilidad el número de viviendas establecido.

b. Limitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

1. Los planos de propuesta representan la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre y la línea interior de la zona de servidumbre de protección, así como la zona de influencia, de acuerdo con la documentación facilitada por la Demarcación de Costas al Equipo redactor del PGOU, cuando ésta se adentra en los ámbitos sujetos a ordenación, que en este caso se limita a la zona sur del sector SUS M-1.

2. En la zona de servidumbre de protección sólo se permiten los usos autorizados de acuerdo con lo previsto en el art. 45 del reglamento de Costas y el Título II de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes en la zona de servidumbre estarán sometidas a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta.

3. En la zona de servidumbre de protección no podrán localizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación y sólo podrán edificarse si se ajusta a lo previsto en el art. 25.2 de la Ley 22/88 de Costas.

4. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre sólo podrán ejecutarse previa la oportuna concesión administrativa.

5. Cumplimiento de lo previsto en el art. 30 de la Ley de Costas y art. 58 de su Reglamento sobre respeto de las exigencias de protección del dominio público a través de los siguientes criterios:

A) En la zona de ordenación no aparecen tramos de playa.

B) Las construcciones se adaptarán a lo previsto en la legislación urbanística. Las edificaciones de vivienda tienen carácter de vivienda unifamiliar en la modalidad adosadas propuesto como no vinculante, con lo que se evitarían apantallamientos.

La densidad de edificación que se pueda realizar en el ámbito del sector SUS M-1 afectado por la Zona de Influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar deberá cumplir con la limitación de no superar el índice de 0,2215 m²t/m²s. inferior o igual a la media del suelo apto para urbanizar en el término municipal.

C) Para el otorgamiento de licencias de obras o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente ante la administración competente.

c. Usos dotacionales.

Se realizará una localización de las dotaciones conforme a la distribución de usos residenciales a los cuales sirve, de forma equilibrada y tomando en consideración las condiciones de entorno más favorables para los mismos. Especial análisis se precisará en cuanto al tráfico y los desplazamientos interiores, con objeto de evitar largos desplazamientos de los residentes para el acceso a las dotaciones, que obliguen a la utilización de medios motorizados.

d. Red Viaria.

El Sistema General Viario Adscrito al Área de Reparto que comprende los terrenos que son necesarios fuera del ámbito

del sector para la ejecución de la Glorieta de conexión con la carretera A-5053 Cartaya a El Rompido, considerando que su diseño y ejecución se realizará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras y la conexión en el extremo sur del sector, con la vía que enlaza el camino de Lancón con el Área recreativa «San Isidro», atravesando la carretera La Grajera. Comprenden ambas una superficie de 1.500 m².

Carretera de conexión norte incluida en el sector, hasta su encuentro con la carretera Variante de la Costa, de nueva creación; enlazando mediante Glorieta, considerando que su diseño y ejecución se realizará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras.

e. Red de espacios libres.

Con cargo al Área de Reparto se delimita una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres adscrita al mismo, con una superficie de 105.984,25 m², que amplía la inicialmente prevista en el PGOU en tramitación como SGEL-Sec-13 «Parque Nueva Cartaya».

Reserva como espacio libre de una superficie de pinar situada al norte del sector y al oeste del SSSG adscrito referido en el párrafo anterior, con una superficie de 278.060,08 m².

Reserva como espacio libre el cauce y franja de protección suficiente del Arroyo que cruza la carretera del Rompido A-5053 por el puente de Juan Vecino, así como una franja de 50 metros de anchura mínima para completar el sistema local de espacios libres de uso público, que se repoblará con criterios ecológicos para mejorar la calidad paisajística de la carretera, presentando un frente de pinar a la misma.

f. Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

Se deberá prever, una reserva de suelo para facilitar y fomentar el uso del transporte público.

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un Estudio de Movilidad del tráfico, con objeto de prever y garantizar en consonancia con la ordenación que se determine la máxima fluidez en la circulación y en los desplazamientos tanto internos de los sectores como de éstos con el sistema general viario.

En las franjas de espacios libres colindantes con la carretera A-5053 se realizarán carriles multimodales con carácter vinculante, que enlace con los ya existentes o previstos en el municipio, debiéndose integrar con una red interior que se desarrolle por la totalidad del sector.

4.5. Número máximo de plantas. Altura de la edificación

Residencial RP-P	4 plantas
Residencial RP-L	4 plantas
Residencial RA-P	2 plantas
Comercial	2 plantas
Dotaciones	3 plantas

4.6. Reserva para dotaciones públicas

Se destinarán a zonas verdes y espacios libres la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se destinan a dotaciones públicas la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se preverán aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

5. Gestión.

5.1. Iniciativa de Planeamiento.

Sobre el sector se redactará un único Plan Parcial redactado por la iniciativa pública.

5.2. Unidades de ejecución.

De conformidad con el artículo 105 de la LOUA, el planeamiento de desarrollo se podrá delimitar una o más unidades de ejecución para facilitar la gestión del sector, debiéndose asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica y, permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la

equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

En el supuesto de optar por la delimitación de éstas unidades de ejecución, la concentración de determinadas dotaciones como la Escolar, la Deportiva o aquellas que considere el Ayuntamiento de Cartaya, correspondientes a la totalidad del sector, se considera un aspecto a analizar, con objeto de la obtención de parcelas para éstos usos en sus diferentes niveles educativos y de gestión con una superficie adecuada que evite un loteamiento de las mismas que dificulte su gestión y/o su viabilidad funcional, considerándose asimismo el Estudio de Movilidad del tráfico que se realizará como anexo al Plan parcial.

Si esto supone la delimitación de unidades de ejecución discontinuas, se deberá cumplir el requisito mínimo de garantizar la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.

5.3. Sistema de actuación.

La actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación.

5.4. Contribución para la adquisición de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres.

El sector deberá contribuir a la formación de la red de espacios libres del municipio con su inclusión en el área de reparto, mediante la reserva de suelos destinados a sistema general de espacios libres en el suelo no urbanizable adscrito al área de reparto. Su contribución se fija en la reserva de 105.984,25 m² de suelo, superior al resultado de multiplicar el número de plazas por 10 m², considerando 1 plaza/30 m² edificables.

5.5. Cargas de urbanización y ejecución de sistemas generales.

5.5.1. Cargas de urbanización

Las cargas de urbanización del sector serán las establecidas en el artículo 113 de la LOUA. En este sector las redes urbanísticas serán las siguientes:

a) Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas. Construcción y encintado de aceras.

b) Saneamiento de aguas negras.

c) Recogida de pluviales.

d) Red de distribución de agua.

e) Red de suministro de energía eléctrica

f) Canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Red de gas.

i) Recogida de basuras por el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.

j) Galerías de servicios, en su caso.

k) Obra civil de los parques y jardines públicos que incluirá ajardinamiento, arbolado, amueblamiento urbano, formación de caminos y paseos, alumbrado conforme lo establecido en la normativa general.

l) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

m) Conexiones a las redes generales del municipio, incluidas las ampliaciones necesarias.

n) Conexión con carretera «La grajera» que prolonga la variante del Litoral que enlaza el área de Malpica con La Norieta en el término municipal de Punta Umbría, mediante glorieta y ramal de conexión con el viario interior del sector.

ñ) Actuaciones a realizar en la Red de Agua de Riego del Chanza y el Piedras.

5.5.2. Ejecución de sistemas generales, Infraestructuras y servicios básicos.

Será por cuenta del sector:

- La ejecución de la glorieta de enlace con la carretera A-5053.

- La conexión mediante rotonda con la vía que enlaza el camino de Lancón con el Área recreativa «San Isidro», atravesando la carretera «La Grajera».

- En virtud de los apartados 1i y 1j del artículo 113 de la LOUA serán con cargo al sector la ejecución de los siguientes sistemas generales.

1. Parte proporcional de la ejecución de la red viaria municipal.

2. Parte proporcional de la ejecución de la red de Espacios libres y carriles bicicletas.

3. Adquisición de terrenos destinados a espacios libres de sistema general.

Serán por cuenta de los sectores turísticos SUS C1, C2, C3, C5 y C6:

4. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua, de éste sector.

5. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de energía eléctrica, incluido Subestación Eléctrica; así como de las redes de Telecomunicaciones, de este sector.

Se considera que la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo es el momento en el cual la exigencia de que queden garantizados los suministros de abastecimiento y electricidad así como el saneamiento y depuración/vertido de las aguas fecales y pluviales, sería procedente, así como del resto de las infraestructuras y servicios básicos.

5.5.3. Conservación de la urbanización.

Concluidas las obras de urbanización y tras su recepción por el Ayuntamiento, se realizará la cesión al mismo. Hasta que esto no se produzca, la conservación de la urbanización correrá por cuenta de la empresa adjudicataria de las obras.

6. Datos de gestión del área de reparto.

El área de reparto coincide con el ámbito de los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS M-1, SUS C-5 y SUS C-6.

El uso característico del sector SUS M-1 es el residencial en tipologías de Plurifamiliar y Adosada, Protegida y libre.

Los coeficientes de uso y tipología, situación y mantenimiento empleados para el cálculo del Aprovechamiento medio son los siguientes:

Coeficientes de uso y tipología

Uso	Coef. Uso y Tipología	Coef. Situación	Coef. Mantenimiento
Residencial Plurif. VPO	1,00	1,00	1,00
Resid. Adosada. VPO	1,05	1,00	1,00
Resid. Plurif. Libre	1,20	1,00	1,00
Terciario	1,10	1,00	1,00

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento objetivo	291.624,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo ponderado	300.729,90 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	300.729,90 UA
Aprovechamiento subjetivo	237.504,48 UA
Aprovechamiento excedentario	33.152,42 UA

7. Programación.

Formulación del planeamiento de desarrollo y delimitación en su caso de Unidades de Ejecución y garantías de ejecución de las Infraestructuras y servicios básicos previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial en un plazo máximo de 3 años.

En el documento de Plan Parcial y delimitación de Unidades de Ejecución en su caso, se establecerán los plazos correspondientes, no pudiéndose superar para su completa ejecución el plazo máximo de 8 años.

SECTOR CIUDAD DE LAS CULTURAS «A». SUS C-5

1. Ámbito.

Terrenos localizados al norte de los suelos urbanos y aptos para urbanizar en el núcleo del Rompido.

El sector SUS C-5 tiene los siguientes límites:

Al Norte, los suelos agrícolas localizados en la Cañada del Corchito.

Al Sur, el sector SUS C-6.

Al Este, el Monte Campo Común de Abajo.

Al Oeste, la carretera Cartaya-El Rompido.

La extensión del Rompido, sector SUS C-5 «Ciudad de las Culturas A», se localiza al norte del área urbana actual y de los sectores SUS C-6, SUS C-1 y SUS C-2, entre los terrenos que la separan de la cañada de Velasco, correspondientes al sector SUS C-6, la carretera A-5053, el Monte Público Campo Común de Abajo y los suelos agrícolas localizados en la Cañada del Corchito. El límite figura en planos.

2. Objetivos.

- Completar la dotación cultural-ocio del municipio con la localización de un proyecto denominado «Ciudad de las Culturas», conjuntamente con el sector SUS C-6, compuesto por tres elementos básicos denominados «Ciudad del Ocio», «Centro de Innovación, Ciencia y Tecnología» y Residencial Turístico.

- El proyecto se distingue por la baja densidad, fijada en un máximo de 5,93 viv/has, una edificabilidad de 0,144 m²t/m², no superior a 0,15 m²t/m², la sostenibilidad y el respecto al medio natural.

- El documento impulsa la concentración de actividades turísticas en el Rompido con la intención de cualificar y diversificar la oferta existente, de conformidad con los objetivos del artículo 41.1 del POTLOH.

- Los terrenos de este sector servirán para la localización de actividades turísticas en sus distintas formas de hoteles, hoteles apartamentos y residencial turístico.

- Los espacios libres del sector completarán la red de espacios libres del núcleo del Rompido preservando los espacios de mayor interés y creando una red verde en su interior que permita la relación entre los distintos espacios y entre el núcleo del Rompido y el pinar.

3. Instrucciones para la ordenación del Área

a. Sobre el acceso y conexión con la ciudad.

El desarrollo de los sectores El Rompido Oeste y El Rompido Este prevén una vía de circunvalación exterior que posibilite desviar los tráfico en paso hacia y desde el núcleo del Portil por la nueva vía localizada en el perímetro de las nuevas áreas de extensión. La vía discurre por la parte norte de la Cañada de la Viga y en el límite occidental del Campo Común de Abajo, prolongándose hasta enlazar con la rotonda junto a la Gasolinera paralelo a la Cañada de Velasco. Desde ésta rotonda se accede por el camino de Lancón a la zona hotelera y campos de golf de Marina del Rompido.

Se prevén dos accesos al sector, considerados en el presente documento como sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6. Uno desde la rotonda indicada en el párrafo anterior, desde la cual y conforme a un trazado paralelo a la franja de servidumbres de vistas del Paisaje de Pinares, alcanza el límite del sector. El otro acceso mediante Glorieta en la carretera A-5053 que se diseñará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras de la Junta de Andalucía. La localización de ésta Glorieta coincide con el acceso al Hotel San Miguel situado al otro lateral de la carretera

A-5053, resolviéndose por tanto la peligrosidad que existe en la actualidad en el acceso a ésta instalación, principalmente cuando se circula en el sentido El Rompido-Cartaya. A través de éste acceso se conexionan ambos sectores al igual que en el anterior.

Ambos accesos y, a través del sistema general viario incluido en los dos sectores turísticos que se han indicado, se conexionan entre sí a través de un doble viario lateral a la parcela del sistema general Dotacional Público, que se considera vinculante. Se prevé asimismo como viario local vinculante una conexión desde la parcela Dotacional con la rotonda prevista en el sector El Rompido Este en la cañada Velasco.

b. Sobre la localización y distribución de usos.

- Se reserva una superficie de suelo de 120.000 m² para Dotacional Público Cultural, en una única parcela y localizado en una posición centralizada entre los sectores SUS C-5 y SUS C-6, aportando respectivamente unas superficies de 64.524,77 m² y 55.475,23 m² para ésta Dotación.

- Los usos hoteleros se localizarán preferentemente próximos a la «Ciudad de las Culturas», al igual que las dotaciones de carácter local.

- Se reservarán para zonas verdes y espacios libres la franja de 100 metros de servidumbre de vistas del Monte Público delimitado en el plano de Ordenación de Usos del POTLOH así como el área de Paisaje de Pinares delimitado en el plano de Recursos y Riesgos del POTLOH y su franja de servidumbre de vistas, a excepción del área deforestada del campo de Tiro que se propone sea ocupada por uso hotelero.

- Respecto a la carretera A-5053, se reserva una franja de servidumbre libre de edificación de 50 metros conforme a la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de la Junta de Andalucía, en cuyo ámbito se reserva una franja de 30 metros de ancho mínimo como sistema local de espacios libres.

- Las zonas verdes y espacios libres tendrán carriles de bicicletas que aseguren al menos la conexión con el núcleo del Rompido y los demás sectores turísticos.

c. Sobre la conservación o protección de valores, recursos y el paisaje.

De conformidad con el apartado 8 del artículo 42 del POTLOH, se establecen las presentes determinaciones en el desarrollo de éstas nuevas extensiones de suelos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes tales como vaguadas, cauces, riberas, oteros, escarpes y puntos panorámicos y se respetará su integridad y perfiles, de manera que se produzca la menor alteración de las características naturales de la topografía, drenaje y vegetación.

- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales autóctonos a fin de facilitar la mejor integración de las mismas.

- En cada ámbito de ordenación se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización, en su caso, hacia la fachada litoral de más del 40% de la superficie total de fachadas y cubiertas de la edificación. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 107 del POTLOH y, en concordancia con éste el artículo 308 Frentes Urbanizados de las Ordenanzas de la presente Modificación.

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) en cuanto a la Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos, el presente documento hace suyo tales determinaciones, y en éste sen-

tido serán plenamente de aplicación en la redacción del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de edificación correspondientes:

a. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el presente planeamiento establece como vinculante en la ordenación de los sectores la localización en su perímetro de espacios libres, ya sean de carácter natural, ya de nueva creación, siendo preceptivo en ambos que su tratamiento se realice con criterios paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes y permitan dar una forma acabada a los mismos, evitándose zonas de transición degradadas. En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellas que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación.

b. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con espacios arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. En éste sentido son criterios a respetar en la ordenación de los sectores, los reflejados en los planos de ordenación no vinculante en cuanto a las áreas perimetrales de los mismos que no cuentan con espacios libres de transición con el suelo No Urbanizable, los cuales se concretan como sigue:

- El perímetro de estas áreas de contacto se resolverá con viario local, con objeto de conseguir un frente de fachadas de las nuevas edificaciones al suelo no urbanizable circundante, y nunca traseras.

- La altura de las edificaciones en estos frentes serán homogéneas con objeto de evitar la aparición de medianeras. Los volúmenes emergentes de las edificaciones serán en todo caso tratados como fachadas.

- Los Acerados deberán incluir arbolado en alineación y deberán adaptarse a la topografía del terreno natural en la medida de lo posible y en el supuesto de aparición de taludes, éstos deberán quedar incluidos en el ámbito del sector sin invadir los terrenos colindantes, con pendientes adaptadas a la topografía circundante y tratados con vegetación autóctona que posibilite una más adecuada integración paisajística urbano-rural.

- Se considera asimismo conveniente como medida de integración paisajística la localización en las áreas perimetrales, no resueltas con espacios libres o con viario, de las parcelas de uso dotacional con edificaciones exentas en el interior de las mismas, al menos en los frentes al suelo no urbanizable. Su altura no será superior en éstos frentes a las dos plantas. Los espacios libres de estas parcelas serán tratados con especies autóctonas mimetizando el entorno y sus vallados de protección se resolverán con un diseño en toda su altura en el que prevalezca el hueco sobre el macizo y lleven adosados elementos vegetales, evitando zócalos y tratamientos diferenciados en función de su altura.

c. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o lindan a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

Se consideran además de las anteriores, las siguientes determinaciones particulares:

- Se reservarán para zonas verdes y espacios libres la franja de 100 metros de servidumbre de vistas del Monte Público delimitado en el plano de Ordenación de Usos del POT-LOH así como el área de Paisaje de Pinares delimitado en el plano de Recursos y Riesgos del POTLOH y su franja de servi-

dumbre de vistas, a excepción del área deforestada del campo de Tiro que se propone sea ocupada por uso hotelero.

- El Plan Parcial tendrá en cuenta en su ordenación las consideraciones del estudio de impacto ambiental en lo referente a la protección de los recursos naturales y del arbolado.

- La actuación urbanística concentrará la edificación y la urbanización liberando la mayor parte posible de terreno.

- Se protegerá la cubierta vegetal existente y la topografía de la zona especialmente en las zonas verdes.

- Las superficies de las parcelas privadas no ocupadas por la edificación se ajardinarán, procurando preservar el arbolado existente en los espacios no ocupados por la edificación e instalaciones de ocio y deportivas.

- Las zonas verdes y las plantaciones que se realicen en la zona se realizarán con especies características del pinar de Cartaya.

d. Protección del Patrimonio Cultural.

Conforme a la Resolución de fecha 21 de febrero de 2.007 del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura de Huelva, se autorizó la realización de Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial Intensiva en los terrenos delimitados en el documento aprobado inicialmente como Modificación Puntual núm. 44. Nueva Cartaya y Ciudad de las Culturas (Sectores SUS M-1 y SUS C-5), siendo procedente tras los resultados obtenidos en la misma, la liberación de las cautelas arqueológicas sobre los referidos terrenos, de conformidad con la Resolución de fecha 14 de mayo de 2.007. El documento aprobado provisionalmente en fecha 28 de agosto de 2.007, en desarrollo del aprobado inicialmente, ampliaba su ámbito con los terrenos localizados al sur, hasta el Camino Velasco (sector SUS C-6), por lo que la referida Actividad Arqueológica fué ampliada a éstos terrenos, conforme lo requerido en informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2.007.

En fecha 22 de enero de 2.008 se dicta Resolución de la Delegación Provincial de Cultura, por la que se autoriza la actividad arqueológica preventiva de Prospección Arqueológica Superficial en el sector SUS C-6, dictándose asimismo Resolución tras la realización de la misma en fecha 1 de abril de 2.008, por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura por la que se determina «... que no es necesario incluir previsiones y cautelas en cuanto a la preservación del patrimonio de la zona».

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991 de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía y artículos 78 a 84 del decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Cartaya, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde de Cartaya, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por un plazo máximo de un mes.

e. Protección de la Red de Agua de la Zona Regable del Chanza y el Piedras.

En el ámbito de los sectores discurren las instalaciones de la red principal de agua con destino a riegos que discurre paralela a la carretera A-5053, así como al ramal que discurre a través de las parcelas catastrales núm. 22, 23 y 24 del polígono núm. 24 del t.m. de Cartaya, incluidos los elementos instalados en estas conducciones (ventosas, desagües, tomas de agrupación, etc.). Asimismo también se ven afectadas la ventosa y las tomas de agrupación núms. 44 y 54 situadas en la citada parcela núm. 22; igualmente se verán afectados tramos de tuberías particulares con destino a riego que discurren a través de ésta y que son propiedad de Lagunas del Portil S.A. y de otros.

Se establece la obligatoriedad de resolver, ya sea el desmontado de aquellos ramales que sean incompatibles con la nueva ordenación manteniendo la funcionalidad del resto de la red que se mantiene, ya sea mediante el mantenimiento y protección de los tramos de la red que discurriendo paralelos a la carretera A-5053, no sean incompatibles con la nueva ordenación al quedar emplazados en los espacios libres en Zona de protección de la misma.

Esta información y actuaciones deberán quedar recogidas en el planeamiento de desarrollo y resueltas en el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiéndose contar con informe favorable a las referidas actuaciones por parte de la Comunidad de Regantes.

4. Condiciones urbanísticas.

A. Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable sectorizado Uso Global: Residencial de vocación vacacional y turística.

Superficie bruta: 1.194.007,20 m².

Superficie edificable total: 160.043,00 m²t

Se incluye en una única área de reparto con los sectores SUS M-1 y SUS C-6.

Superficie del SS.GG. de espacios libres adscrita al área de reparto: 105.984,25 m².

Superficie del SS.GG. viario adscrita al área de reparto: 3.000 m².

Superficie del SS.GG. dotacional público incluido en el sector: 64.524,77 m².

Superficie del SS.GG. viario incluido en el sector: 20.967,98 m².

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento urbanístico del sector Ciudad de las Culturas «A». SUS C-5

Aprovechamiento objetivo	160.043,00 m ² t
Aprovechamiento ponderado	409.649,82 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	409.649,82 UA
Aprovechamiento subjetivo	341.914,21 UA
Aprovechamiento excedentario	26.770,63 UA

Este aprovechamiento excedentario está destinado a la obtención de los sistemas generales incluidos en los sectores SUS C-5 y SUS C-6, dotacional público y viario y al sistema general viario adscrito al área de reparto.

B. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

4.1. Usos.

- El uso global del sector es el Residencial de vocación vacacional y turística.

- El uso global comprende los siguientes usos pormenorizados conforme lo señalado en las Normas generales:

- Residencia turística que incluye las categorías de:

Residencia plurifamiliar turística.

Residencia unifamiliar adosada turística.

Residencia unifamiliar aislada/agrupada turística.

- Alojamiento hotelero que incluye las categorías de:

Hoteles.

Hoteles-apartamentos.

- Dotaciones que incluye:

Parte proporcional del sistema general dotacional público.

Sistema local de espacios libres.

SIPS, especialmente sanitarios y de seguridad pública.

Comercial

- Serán actividades prohibidas:

Aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona.

Actividades industriales.

4.2. Densidad máxima y edificabilidad máxima.

Los parámetros de edificabilidad y densidad máxima se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos las superficies de los sistemas generales dotacional público y viario incluidos en el mismo.

- Superficie de aplicación: 1.194.007 - (64.524,77 + 20.967,98) = 1.108.514,45 m².

- Densidad máxima 5,93 viv/Has.

- Superficie útil mínima admisible: 55 m²

- Edificabilidad máxima: 160.043,00 m² (0,144 m²t/m²s).

4.3. Superficie y edificabilidad por usos pormenorizados

«CIUDAD DE LAS CULTURAS» «A» (SUS C-5)

Superficie total sector	1.194.007,20 m ²
Sistema general dotacional público	64.524,77 m ²
Sistema general viario	20.967,98 m ²
Superficie sector excluido SSGG	1.108.514,45 m ²
Edificabilidad total máxima	160.043,00 m ² t
Índice de edificabilidad	0,144 m ² t/m ²

Edif. Residencial máxima	95.462,00 m ² t
Núm. viviendas	657 viv
Densidad	5,93 viv/ha

Residencial plurifamiliar turístico RP-T	11.610,00 m ² t	129 viv.
Res. Unifam. Adosada Turístico RA-T	62.785,00 m ² t	433 viv.
Res. Unifam. Ais/agrup Turist RA/A-T	21.067,00 m ² t	95 viv.

Superficie mínima Guardería (Mod. A1)	1.350,00 m ² (> 2 m ² /viv.)
Superficie mínima E.S.O. (12 + 4 ud.)	7.500,00 m ² (>10 m ² /viv.)
Superficie mínima Parque deportivo	3.942,00 m ² (6 m ² /viv.)

Edif. Equipamiento Social mínima	2.628,00 m ² t (4 m ² t/viv.)
Edificabilidad Equip Comercial mínima	5.377,00 m ² t (>2 m ² t/viv.)
Sup. suelo dotacional (mínimo 17 LOUA)	298.502,00 m ² (25% s/S)
Edificabilidad Hotelera mínima	59.204,00 m ² t
Superficie hotelera mínima	108.540,00 m ²
Parques y Jardines (mínimo 17 LOUA)	238.802,00 m ² (20 % s/S)
Plazas de aparcamiento mínimas	(1 plaza/100 m ² t) 1.601 uds

Proporcionalidad entre plazas hoteleras y residenciales
(artículo 42 POTLOH):

Edif. Residencial máxima	95.462,00 m ² t
Núm. viviendas	657 viv
Ratio de plazas residenciales por vivienda	3,50 plazas/viv
Número teórico de plazas residenciales	2.299 plazas
Edif. Hotelera mínima	59.204,00 m ² t
Ratio de plazas hoteleras por m ² construido	30,00 m ² /plaza
Número teórico de plazas hoteleras	1.973 plazas
Proporcionalidad entre plazas residenciales y hoteleras	1,16 < 2,00

Se ha considerado por tanto un estándar inferior al máximo de plazas residenciales en función de las plazas hoteleras.

4.4. Condiciones de la ordenación.

a. Uso hotelero.

Al menos un 50% de la edificabilidad hotelera deberá destinarse a los usos incluidos en el artículo 37 de la Ley del Turismo de Andalucía. El resto de la edificabilidad hotelera podrá destinarse a cualquier tipo de alojamiento turístico de los incluidos en los artículos 37 y 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, si bien en el supuesto de que se optase por la modalidad de apartamentos turísticos, regulada en el art. 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, durante los primeros cinco años desde la apertura, se deberá destinar obligatoriamente la edificación resultante en dicha zona a explotación hotelera exclusiva, en cualquiera de las modalidades o grupos establecidos en el artículo 37 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía, con categoría mínima equivalente a cuatro estrellas. Los apartamentos turísticos resultantes de este ajuste no computan a efectos de la densidad residencial máxima establecida para el conjunto del sector. La construcción de los edificios destinados a uso hotelero no necesariamente deberán ejecutarse de manera prioritaria o simultánea a las edificaciones de uso residencial, siempre que el POT lo permita.

El Plan Parcial determinará la parcela o parcelas donde se aplicará lo previsto en el párrafo anterior.

El Plan Parcial dispondrá la edificabilidad hotelera, que se localizará preferentemente próximos a la «Ciudad de las Culturas».

b. Uso Residencial.

El Plan Parcial ordenará la edificabilidad residencial siguiendo las siguientes tipologías de Residencia turística.

Residencia Plurifamiliar Turística (RP-T)	
Tipología residencial plurifamiliar turística	
Edificabilidad máxima	11.610,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	129 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

Residencia Unifamiliar Adosada Turística (RA-T)	
Tipología residencial unifamiliar adosada turística	
Edificabilidad máxima	62.785,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	433 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

Residencia Unifamiliar Aislada/Agrupada Turística (RA/A-T)	
Tipología residencial aislada/agrupada turística	
Edificabilidad máxima	21.067,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	95 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

c. Limitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

1. Los planos de propuesta representan la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre y la línea interior de la zona de servidumbre de protección de protección, así como la zona de influencia, de acuerdo con la documentación facilitada por la Demarcación de Costas al Equipo redactor del PGOU, cuando ésta se adentra en los ámbitos sujetos a ordenación, que en éste caso se limita a la zona sur del sector SUS M-

2. En la zona de servidumbre de protección sólo se permiten los usos autorizados de acuerdo con lo previsto en el art. 45 del reglamento de Costas y el Título II de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes en la zona de servidumbre estarán sometidas a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta.

3. En la zona de servidumbre de protección no podrán localizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación y sólo podrán edificarse si se ajusta a lo previsto en el art. 25.2 de la Ley 22/88, de Costas.

4. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre sólo podrán ejecutarse previa la oportuna concesión administrativa.

5. Cumplimiento de lo previsto en el art. 30 de la Ley de Costas y art.58 de su Reglamento sobre respeto de las exigencias de protección del dominio público a través de los siguientes criterios:

A) En la zona de ordenación no aparecen tramos de playa.

B) Las construcciones se adaptarán a lo previsto en la legislación urbanística. Las edificaciones de vivienda tienen carácter de vivienda unifamiliar en la modalidad adosadas propuesto como no vinculante, con lo que se evitarían apantallamientos.

La densidad de edificación que se pueda realizar en el ámbito del sector SUS C-5 afectado por la Zona de Influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar deberá cumplir con la limitación de no superar el índice de $0,2215 \text{ m}^2/\text{m}^2\text{s}$. inferior o igual a la media del suelo apto para urbanizar en el término municipal.

C) Para el otorgamiento de licencias de obras o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente ante la administración competente.

d. Usos dotacionales.

Se incluye la superficie de sistema general dotacional público «Ciudad de las Culturas» correspondiente formando una unidad con la aportación del sector SUS C-6.

El destino preferente de las áreas de uso dotacional lo será a los usos sanitarios y de seguridad pública, en proporción adecuada a las necesidades de cada núcleo o ámbito de ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.7 del POTLOH.

Se realizará una localización de las dotaciones locales conforme a la distribución de usos residenciales a los cuales sirve, de forma equilibrada y tomando en consideración las condiciones de entorno más favorables para los mismos. Especial análisis se precisará en cuanto al tráfico y los desplazamientos interiores, con objeto de evitar largos desplazamientos de los residentes para el acceso a las dotaciones, que obliguen a la utilización de medios motorizados, primando para los desplazamientos interiores los vehículos con motor eléctrico.

e. Red Viaria.

El Sistema General Viario Adscrito al Área de Reparto que comprende los terrenos que son necesarios fuera del ámbito del sector para la ejecución de la Glorieta de conexión con la carretera A-5053 Cartaya a El Rompido, considerando que su diseño y ejecución se realizará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras.

Además de la red viaria del sistema general incluido indicada en el apartado 3.a, los viarios interiores se adaptarán sensiblemente a la topografía natural del terreno para limitar en la medida de lo posible grandes movimientos de tierra.

f. Red de espacios libres.

Con cargo al Área de Reparto se delimita una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres adscrita al mismo, con una superficie de $105.984,25 \text{ m}^2$, que amplía la inicialmente prevista en el PGOU en tramitación como SGEL-Sec-13 «Parque Nueva Cartaya».

Se incluyen el ámbito de Paisajes de Pinares deducida la zona deforestada del Campo de Tiro y las áreas exteriores que forman parte de las servidumbres de vistas del Monte Público y del propio Paisaje de Pinares.

Reserva como espacio libre una franja de 50 metros de anchura mínima para completar el sistema local de espacios libres de uso público, que se repoblará con criterios ecológicos para mejorar la calidad paisajística de la carretera, presentando un frente de pinar a la misma.

g. Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

Se deberá prever, una reserva de suelo para facilitar y fomentar el uso del transporte público.

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un Estudio de Movilidad del tráfico, con objeto de prever y garantizar en consonancia con la ordenación que se determine la máxima fluidez en la circulación y en los desplazamientos

tanto internos de los sectores como de éstos con el sistema general viario.

En las franjas de espacios libres colindantes con la carretera A-5053 se realizarán carriles multimodales con carácter vinculante, que enlace con los ya existentes o previstos en el municipio, debiéndose integrar con una red interior que se desarrolle por la totalidad del sector.

h. Uso terciario privado.

La edificabilidad destinada a terciario privado se podrá localizar en parcela individual o en parcela destinada a uso hotelero.

4.5. Número máximo de plantas. Altura de la edificación

Residencial RP-T	3 plantas
Residencial RA-T	2 plantas + torreón
Residencial RA/A-T	2 plantas + torreón
Hotelero H	3 plantas. Sobre el núm. de plantas anterior se podrá elevar una más cuya superficie no podrá superar el 20% de la planta inmediatamente inferior
Dotacional privado T	3 plantas
Dotaciones D	3 plantas

4.6. Reserva para dotaciones públicas

Se destinarán a zonas verdes y espacios libres la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se destinan a dotaciones públicas la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se preverán aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

5. Gestión.

5.1. Iniciativa de Planeamiento.

Sobre el sector se redactará un único Plan Parcial redactado por la iniciativa privada, comprendiendo el mismo una única unidad de ejecución.

5.2. Sistema de actuación.

La actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación.

5.3. Contribución para la adquisición de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres.

Se propone destinar a sistema general de espacios libres públicos una superficie de 49.587 m^2 de suelo localizada en el borde sur del núcleo urbano de Cartaya. Su localización, que figura en planos, está en el área delimitada como Parque Suburbano de la Rivera, significado como SGEL núm. 2, entre la vía de ronda y la marisma en el paraje conocido como la Rivera.

Esta superficie se reserva estableciendo $5 \text{ m}^2/\text{hab.}$ para los nuevos usos lucrativos contemplados en el suelo urbanizable sectorizado SUS C-5 y SUS C-6, cumpliendo el estándar del artículo 10 de la LOUA. Se ha establecido a efectos de este cómputo la equivalencia de 1 persona por cada 30 m^2 de techo edificable lucrativo.

Los suelos se destinan a sistema general de espacios libres de uso público. Este suelo no se adscribe a ninguna unidad de ejecución ni área de reparto. La consecución de este suelo se realizará mediante acuerdo, compra, permuta o expropiación.

De esta superficie le corresponden al sector SUS C-5: $26.674,00 \text{ m}^2$

La obtención de los suelos se realizará mediante el correspondiente acuerdo de cesión, venta y en su defecto mediante expropiación u ocupación directa por parte del Ayuntamiento de Cartaya.

Asimismo, con cargo al Área de Reparto se delimita una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres adscrita al mismo, con una superficie de $105.984,25 \text{ m}^2$, que

amplía la inicialmente prevista en el PGOU en tramitación como SGEL-núm.-13 «Parque Nueva Cartaya».

5.4. Cargas de urbanización y ejecución de sistemas generales.

5.4.1. Cargas de urbanización

Las cargas de urbanización del sector serán las establecidas en el artículo 113 de la LOUA. En este sector las redes urbanísticas serán las siguientes:

- a) Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas. Construcción y encintado de aceras.
- b) Saneamiento de aguas negras.
- c) Recogida de pluviales.
- d) Red de distribución de agua.
- e) Red de suministro de energía eléctrica
- f) Canalizaciones telefónicas.
- g) Red de alumbrado público.
- h) Red de gas.
- i) Recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.
- j) Galerías de servicios, en su caso.
- k) Obra civil de los parques y jardines públicos que incluirá ajardinamiento, arbolado, amueblamiento urbano, formación de caminos y paseos, alumbrado conforme lo establecido en la normativa general.
- l) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.
- m) Conexiones a las redes generales del municipio.
- n) Parte proporcional para la obtención libre de cargas de los terrenos a reforestar en compensación a las áreas de pinas incluidas en los sectores, así como los costes derivados de su forestación.
- ñ) Actuaciones a realizar en la Red de Agua de Riego del Chanza y el Piedras.

5.4.2. Ejecución de sistemas generales.

Será por cuenta del sector:

- El desdoblamiento de la carretera Cartaya El Rompido en el tramo comprendido en su frente, así como la parte correspondiente de sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6, incluida la Glorieta en la carretera A-5053, de acceso a los sectores y que el planeamiento de desarrollo tendrá que determinar en cuanto a su situación, si bien la prevista se considera idónea.

- La parte correspondiente de sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6 de conexión sur con la vía de circunvalación de los sectores Rompido Este y Oeste.

En aplicación del apartado 1.j) y 1.k) del artículo 113 de la LOUA, se obliga a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a costear la urbanización y ejecución siguientes:

1. Parte proporcional de la ejecución de la red viaria municipal.
2. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua, incluidas la parte proporcional junto con los sectores SUS C1, C2, C3 y C6 de lo que le correspondería al sector SUS M-1.
3. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de energía eléctrica, incluido Subestación Eléctrica; así como de las redes de Telecomunicaciones, incluidas la parte proporcional junto con los sectores SUS C1, C2, C3 y C6 de lo que le correspondería al sector SUS M-1.
4. Parte proporcional de la ejecución de la red de Espacios libres y carriles bicicletas.

5. Adquisición de terrenos destinados a espacios libres de sistema general.

Se considera que la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo es el momento en el cual la exigencia de que queden garantizados los suministros de abastecimiento y electricidad así como el saneamiento y depuración/vertido de las aguas fecales y pluviales, sería procedente, así como del resto de las infraestructuras y servicios básicos.

Para garantizar la equidistribución de la carga correspondiente a la ejecución de las redes indicadas en el punto primero, segundo y tercero, el presente documento determina para los sectores SUS C-5 y SUS C-6 la contribución necesaria en 17,00 euros por m² edificable, obtenida como resultado de dividir los costes inicialmente previstos de urbanización entre la edificabilidad turística. Las cargas económicas que conlleva para el sector se materializarán con la aprobación definitiva de este documento y en todo caso a la aprobación del proyecto de urbanización. Ésta cantidad será revisable si para la ejecución de los mismos, se superan las previsiones de coste realizadas para su cuantificación.

5.4.3. Conservación de la urbanización.

Se constituirá una entidad de conservación para la conservación de la urbanización interior del sector.

6. Datos de gestión del Área de Reparto.

El área de reparto coincide con el ámbito de los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS M-1, SUS C-5 y SUS C-6.

El uso característico del área de reparto es la VPO Residencial plurifamiliar desarrollándose en el sector SUS C-5 el uso turístico en tipologías de Hotel, Hotel Apartamento, Plurifamiliar Turística, Unifamiliar Adosada Turística, Unifamiliar Adosada/Agrupada Turística y Dotacional Privado Turístico, garantizando su vocación vacacional y turística.

Los coeficientes de uso y tipología, situación y mantenimiento empleados para el cálculo del Aprovechamiento medio son los siguientes:

Coeficientes de uso y tipología

Uso	Coef. Uso y Tipología	Coef. Situación	Coef. Mantenimiento
Resid. Plurif. Turístico	2,00	1,20	0,90
Resid. Ados. Turístico	3,00	1,20	0,90
Res. Agrup./Aislada Tur.	3,40	1,20	0,90
Hotelero Turístico	1,50	1,20	0,90
Terciario Turístico	1,357	1,20	0,90

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento objetivo	160.043,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo ponderado	409.649,82 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	409.649,82 UA
Aprovechamiento subjetivo	341.914,21 UA
Aprovechamiento excedentario	26.770,63 UA

7. Programación y prioridad.

Formulación del planeamiento de desarrollo: 6 meses desde la aprobación definitiva del presente documento.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación: a los 60 días de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Garantías de ejecución de las Infraestructuras y servicios básicos, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Formulación del Proyecto de Urbanización: a los 6 meses de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Proyecto de Reparcelación: a los 6 meses de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, un plazo no superior a 3 años desde aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

Terminación de las obras de edificación, un plazo no superior a 5 años desde aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

SECTOR CIUDAD DE LAS CULTURAS «B». SUS C-6

1. Ámbito.

Terrenos localizados al norte de los suelos urbanos y aptos para urbanizar en el núcleo del Rompido.

El sector SUS C-6 tiene los siguientes límites:

Al Norte, el sector SUS C-5.

Al Sur, el camino Velasco.

Al Este, el Monte Campo Común de Abajo.

Al Oeste, la carretera Cartaya-El Rompido.

La extensión del Rompido, sector SUS C-6 «Ciudad de las Culturas» «B», se localiza al norte del área urbana actual y de los sectores SUS C-1 y SUS C-2, entre los terrenos que la separan de la cañada de Velasco, la carretera A-5053, el Monte Público Campo Común de Abajo y el sector SUS C-5.

El límite figura en planos.

2. Objetivos.

- Completar la dotación cultural-ocio del municipio con la localización de un proyecto denominado «Ciudad de las Culturas», conjuntamente con el sector SUS C-5, compuesto por tres elementos básicos denominados «Ciudad del Ocio», «Centro de Innovación, Ciencia y Tecnología» y Residencial Turístico.

- El proyecto se distingue por la baja densidad, fijada en un máximo de 5,92 viv./ha, una edificabilidad de 0,144 m²/m², no superior a 0,15 m²/m², la sostenibilidad y el respecto al medio natural.

- El Documento impulsa la concentración de actividades turísticas en el Rompido con la intención de cualificar y diversificar la oferta existente, de conformidad con los objetivos del artículo 41.1 del POTLOH.

- Los terrenos de este sector servirán para la localización de actividades turísticas en sus distintas formas de hoteles, hoteles apartamentos y residencial turístico.

- Los espacios libres del sector completarán la red de espacios libres del núcleo del Rompido preservando los espacios de mayor interés y creando una red verde en su interior que permita la relación entre los distintos espacios y entre el núcleo del Rompido y el pinar.

3. Instrucciones para la ordenación del Área.

a. Sobre el acceso y conexión con la ciudad

El desarrollo de los sectores El Rompido Oeste y El Rompido Este prevén una vía de circunvalación exterior que posibilite desviar los tráficos en paso hacia y desde el núcleo del Portil por la nueva vía localizada en el perímetro de las nuevas áreas de extensión. La vía discurre por la parte norte de la Cañada de la Viga y en el límite occidental del Campo Común de Abajo, prolongándose hasta enlazar con la rotonda junto a la Gasolinera paralelo a la Cañada de Velasco. Desde ésta rotonda se accede por el camino de Lancón a la zona hotelera y campos de golf de Marina del Rompido.

Se prevén dos accesos al sector, considerados en el presente documento como sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6. Uno desde la rotonda indicada en el párrafo anterior, desde la cual y conforme a un trazado paralelo a la franja de servidumbres de vistas del Paisaje de Pinares, alcanza el límite del sector. El otro acceso mediante Glorieta en la carretera A-5053 que se diseñará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras de la Junta de

Andalucía. La localización de ésta Glorieta coincide con el acceso al Hotel San Miguel situado al otro lateral de la carretera A-5053, resolviéndose por tanto la peligrosidad que existe en la actualidad en el acceso a ésta instalación, principalmente cuando se circula en el sentido El Rompido-Cartaya. A través de este acceso se conexionan ambos sectores al igual que en el anterior.

Ambos accesos y, a través del sistema general viario incluido en los dos sectores turísticos que se han indicado, se conexionan entre sí a través de un doble viario lateral a la parcela del sistema general Dotacional Público, que se considera vinculante. Se prevé asimismo como viario local vinculante una conexión desde la parcela Dotacional con la rotonda prevista en el sector El Rompido Este en la cañada Velasco.

b. Sobre la localización y distribución de usos.

- Se reserva una superficie de suelo de 120.000 m² para Dotacional Público Cultural, en una única parcela y localizado en una posición centralizada entre los sectores SUS C-5 y SUS C-6, aportando respectivamente unas superficies de 64.524,77 m² y 55.475,23 m² para esta Dotación.

- Los usos hoteleros se localizarán preferentemente próximos a la «Ciudad de las Culturas», al igual que las dotaciones de carácter local.

- Se reservarán para zonas verdes y espacios libres la franja de 100 metros de servidumbre de vistas del Monte Público delimitado en el plano de Ordenación de Usos del POTLOH así como el área de Paisaje de Pinares delimitado en el plano de Recursos y Riesgos del POTLOH y su franja de servidumbre de vistas, a excepción del área de matorral localizada al sur, que se propone sea ocupada por uso dotacional deportivo-naturaleza.

- Respecto a la carretera A-5053, se reserva una franja de servidumbre libre de edificación de 50 metros conforme a la Ley 8/2001 de 12 de julio, de carreteras de la Junta de Andalucía, en cuyo ámbito se reserva una franja de 30 metros de ancho mínimo como sistema local de espacios libres.

- Respecto al camino Velasco, se reservará una franja libre de edificación de 30 metros en cuyo ámbito se reserva una franja de 20 metros de ancho mínimo como espacios libres de separación con el camino.

- Las zonas verdes y espacios libres tendrán carriles de bicicletas que aseguren al menos la conexión con el núcleo del Rompido y los demás sectores turísticos.

c. Sobre la conservación o protección de valores, recursos y el paisaje.

De conformidad con el apartado 8 del artículo 42 del POTLOH, se establecen las presentes determinaciones en el desarrollo de éstas nuevas extensiones de suelos, de acuerdo con los siguientes criterios:

- La ordenación de los suelos se ajustará al soporte territorial. Se reconocerán los hitos y elementos relevantes tales como vaguadas, cauces, riberas, oteros, escarpes y puntos panorámicos y se respetará su integridad y perfiles, de manera que se produzca la menor alteración de las características naturales de la topografía, drenaje y vegetación.

- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales autóctonos a fin de facilitar la mejor integración de las mismas.

- En cada ámbito de ordenación se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización, en su caso, hacia la fachada litoral de más del 40% de la superficie total de fachadas y cubiertas de la edificación. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 107 del POTLOH y, en concordancia con éste el artículo 308 Frentes Urbanizados de las Ordenanzas de la presente Modificación.

Con objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 107 del Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva (POTLOH) en cuanto a la Integración paisajística urbano-rural de los núcleos urbanos, el presente documento hace suyo tales determinaciones, y en éste sentido serán plenamente de aplicación en la redacción del planeamiento de desarrollo y en los proyectos de edificación correspondientes:

a. A fin de evitar la degradación de las orlas periurbanas de los núcleos de población, el presente planeamiento establece como vinculante en la ordenación de los sectores la localización en su perímetro de espacios libres, ya sean de carácter natural, ya de nueva creación, siendo preceptivo en ambos que su tratamiento se realice con criterios paisajísticos que permitan una integración armoniosa con los espacios circundantes y permitan dar una forma acabada a los mismos, evitándose zonas de transición degradadas. En la creación de zonas verdes y como densificación de aquellas que se respeten, se utilizarán preferentemente especies arbóreas de origen autóctono con adaptaciones a la estructura del paisaje existente. Se supervisará el mantenimiento de las zonas verdes por parte del Ayuntamiento, principalmente en períodos de sequía, asegurando riegos periódicos para evitar la pérdida de vegetación.

b. La finalización de las áreas urbanas o urbanizables se llevará a cabo con espacios arbolados con especies autóctonas, o con manzanas completas que eviten la aparición de traseras. En éste sentido son criterios a respetar en la ordenación de los sectores, los reflejados en los planos de ordenación no vinculante en cuanto a las áreas perimetrales de los mismos que no cuentan con espacios libres de transición con el suelo No Urbanizable, los cuales se concretan como sigue:

- El perímetro de estas áreas de contacto se resolverá con viario local, con objeto de conseguir un frente de fachadas de las nuevas edificaciones al suelo no urbanizable circundante, y nunca traseras.

- La altura de las edificaciones en estos frentes serán homogéneas con objeto de evitar la aparición de medianeras. Los volúmenes emergentes de las edificaciones serán en todo caso tratados como fachadas.

- Los Acerados deberán incluir arbolado en alineación y deberán adaptarse a la topografía del terreno natural en la medida de lo posible y en el supuesto de aparición de taludes, éstos deberán quedar incluidos en el ámbito del sector sin invadir los terrenos colindantes, con pendientes adaptadas a la topografía circundante y tratados con vegetación autóctona que posibilite una más adecuada integración paisajística urbano-rural.

- Se considera asimismo conveniente como medida de integración paisajística la localización en las áreas perimetrales, no resueltas con espacios libres o con viario, de las parcelas de uso dotacional con edificaciones exentas en el interior de las mismas, al menos en los frentes al suelo no urbanizable. Su altura no será superior en éstos frentes a las dos plantas. Los espacios libres de estas parcelas serán tratados con especies autóctonas mimetizando el entorno y sus vallados de protección se resolverán con un diseño en toda su altura en el que prevalezca el hueco sobre el macizo y lleven adosados elementos vegetales, evitando zócalos y tratamientos diferenciados en función de su altura.

c. Las medianeras que queden por encima de otras edificaciones o linden a espacios libres o suelo no urbanizable deberán recibir tratamiento de fachada.

Se consideran además de las anteriores, las siguientes determinaciones particulares:

- Se reservarán para zonas verdes y espacios libres la franja de 100 metros de servidumbre de vistas del Monte Público delimitado en el plano de Ordenación de Usos del PO-

TLOH así como el área de Paisaje de Pinares delimitado en el plano de Recursos y Riesgos del POTLOH y su franja de servidumbre de vistas, a excepción del área de matorral localizada al sur, que se propone sea ocupada por uso dotacional deportivo-naturalidad.

- El Plan Parcial tendrá en cuenta en su ordenación las consideraciones del estudio de impacto ambiental en lo referente a la protección de los recursos naturales y del arbolado.

- La actuación urbanística concentrará la edificación y la urbanización liberando la mayor parte posible de terreno.

- Se protegerá la cubierta vegetal existente y la topografía de la zona especialmente en las zonas verdes.

- Las superficies de las parcelas privadas no ocupadas por la edificación se ajardinarán, procurando preservar el arbolado existente en los espacios no ocupados por la edificación e instalaciones de ocio y deportivas.

- Las zonas verdes y las plantaciones que se realicen en la zona se realizarán con especies características del pinar de Cartaya.

d. protección del patrimonio cultural.

Conforme a la Resolución de fecha 21 de febrero de 2007 del Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura de Huelva, se autorizó la realización de Actividad Arqueológica Preventiva de Prospección Arqueológica Superficial Intensiva en los terrenos delimitados en el documento aprobado inicialmente como Modificación Puntual núm. 44. Nueva Cartaya y Ciudad de las Culturas (Sectores SUS M-1 y SUS C-5), siendo procedente tras los resultados obtenidos en la misma, la liberación de las cautelas arqueológicas sobre los referidos terrenos, de conformidad con la Resolución de fecha 14 de mayo de 2007. El documento aprobado provisionalmente en fecha 28 de agosto de 2007, en desarrollo del aprobado inicialmente, ampliaba su ámbito con los terrenos localizados al sur, hasta el Camino Velasco (sector SUS C-6), por lo que la referida Actividad Arqueológica fué ampliada a estos terrenos, conforme lo requerido en informe de la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico en sesión celebrada en fecha 27 de septiembre de 2007.

En fecha 22 de enero de 2008 se dicta Resolución de la Delegación Provincial de Cultura, por la que se autoriza la actividad arqueológica preventiva de Prospección Arqueológica Superficial en el sector SUS C-6, dictándose asimismo Resolución tras la realización de la misma en fecha 1 de abril de 2008, por el Ilmo. Sr. Delegado Provincial de Cultura por la que se determina «... que no es necesario incluir previsiones y cautelas en cuanto a la preservación del patrimonio de la zona».

En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 1/1991, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación con la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual deberá ser notificada a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento de Cartaya, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de 5 días. La Consejería de Cultura o, en caso de necesidad, el Alcalde de Cartaya, notificándolo a dicha Consejería en el plazo de cuarenta y ocho horas, podrá ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por un plazo máximo de un mes.

e. Protección de la Red de Agua de la Zona Regable del Chanza y el Piedras.

En el ámbito de los sectores discurren las instalaciones de la red principal de agua con destino a riegos que discurre paralela a la carretera A-5053, así como al ramal que discurre a través de las parcelas catastrales núms. 22, 23 y 24 del polígono núm. 24 del t.m. de Cartaya, incluidos los elementos instalados en estas conducciones (ventosas, desagües, tomas de agrupación, etc.). Asimismo también se ven afectadas la ventosa y las tomas de agrupación núms. 44 y 54 situadas en la citada parcela núm. 22; igualmente se verán afectados tramos de tuberías particulares con destino a riego que discurren a través de ésta y que son propiedad de Lagunas del Portil, S.A., y de otros.

Se establece la obligatoriedad de resolver, ya sea el desmontado de aquellos ramales que sean incompatibles con la nueva ordenación manteniendo la funcionalidad del resto de la red que se mantiene, ya sea mediante el mantenimiento y protección de los tramos de la red que discurriendo paralelos a la carretera A-5053, no sean incompatibles con la nueva ordenación al quedar emplazados en los espacios libres en Zona de protección de la misma.

Esta información y actuaciones deberán quedar recogidas en el planeamiento de desarrollo y resueltas en el Proyecto de Urbanización correspondiente, debiéndose contar con informe favorable a las referidas actuaciones por parte de la Comunidad de Regantes.

4. Condiciones urbanísticas.

A. Determinaciones de ordenación de carácter estructural.

Clase de suelo: Urbanizable sectorizado Uso Global: Residencial de vocación vacacional y turística.

Superficie bruta: 1.026.548,65 m².

Superficie edificable total: 137.473,00 m²t

Se incluye en una única área de reparto con los sectores SUS M-1 y SUS C-5.

Superficie del SS.GG. de espacios libres adscrita al área de reparto: 105.984,25 m².

Superficie del SS.GG. viario adscrita al área de reparto: 3.000 m².

Superficie del SS.GG. dotacional público incluido en el sector: 55.475,23 m².

Superficie del SS.GG. viario incluido en el sector: 18.027,70 m².

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento urbanístico del sector Ciudad de las Culturas «B». SUS C-6

Aprovechamiento objetivo	137.473,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo ponderado	351.882,80 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	351.882,80 UA
Aprovechamiento subjetivo	293.960,87 UA
Aprovechamiento excedentario	22.733,65 UA

Este aprovechamiento excedentario está destinado a la obtención de los sistemas generales incluidos en los sectores SUS C-5 y SUS C-6, dotacional público y viario y al sistema general viario adscrito al área de reparto.

B. Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado.

4.1. Usos.

- El uso global del sector es el Residencial de vocación vacacional y turística.

- El uso global comprende los siguientes usos pormenorizados conforme lo señalado en las Normas generales:

- Residencia turística que incluye las categorías de:

Residencia plurifamiliar turística.

Residencia unifamiliar adosada turística.

Residencia unifamiliar aislada/agrupada turística.

- Alojamiento hotelero que incluye las categorías de:

Hoteles.

Hoteles-apartamentos.

- Dotaciones que incluye:

Parte proporcional del sistema general dotacional público.

Sistema local de espacios libres.

SIPS, especialmente sanitarios y de seguridad pública.

Comercial.

- Serán actividades prohibidas:

Aquellas actividades que puedan generar ruidos o molestias incompatibles con el normal uso de las edificaciones propias de esta zona.

Actividades industriales.

4.2. Densidad máxima y edificabilidad máxima.

Los parámetros de edificabilidad y densidad máxima se aplicarán sobre la superficie del sector, excluidos las superficies de los sistemas generales dotacional público y viario incluidos en el mismo.

- Superficie de aplicación: 1.026.548,65 - (55.475,23 + 18.027,70) = 953.045,72 m²

- Densidad máxima: 5,92 viv/ha.

- Superficie útil mínima admisible: 55 m².

- Edificabilidad máxima: 137.473,00 m² (0,144 m²t/m²s).

4.3. Superficie y edificabilidad por usos pormenorizados.

CIUDAD DE LAS CULTURAS «B» (SUS C-6)

Superficie total sector	1.026.548,65 m ²
Sistema general dotacional público	55.475,23 m ²
Sistema general viario	18.027,70 m ²
Superficie sector excluido SSGG	953.045,72 m ²
Edificabilidad total máxima	137.473,00 m ² t
Índice de edificabilidad	0,144 m ² t/m ²

Edif. Residencial máxima	81.950,00 m ² t
Núm. viviendas	564 viv.
Densidad	5,92 viv/ha

Residencial plurifamiliar turístico RP-T	9.900,00 m ² t	110 viv.
Res. Unifam. Adosada Turístico RA-T	53.940,00 m ² t	372 viv.
Res. Unifam. Ais/agrup Turist RA/A-T	18.110,00 m ² t	82 viv.

Superficie mínima Guardería (Mod. A1)	1.350,00 m ² (>2 m ² /viv.)
Superficie mínima E.S.O. (12 + 4 ud.)	5.700,00 m ² (>10 m ² /viv.)
Superficie mínima Parque deportivo	3.384,00 m ² (6 m ² /viv.)

Edif. Equipamiento Social mínima	2.256,00 m ² t (4 m ² t/viv.)
Edificabilidad Equip Comercial mínima	4.623,00 m ² t (>2 m ² t/viv.)
Sup. suelo dotacional (mínimo 17 LOUA)	256.638,00 m ² (25% s/1.026.548,65 m ²)
Edificabilidad Hotelera mínima	50.900,00 m ² t
Superficie hotelera mínima	93.315,00 m ²
Parques y Jardines (mínimo 17 LOUA)	205.310,00 m ² (20% s/S)
Plazas de aparcamiento mínimas	(1 plaza/100m ²) 1.375 uds

Proporcionalidad entre plazas hoteleras y residenciales
artículo 42 POTLOH):

Edif. Residencial máxima	81.950 m ² t
Núm. viviendas	564 viv
Ratio de plazas residenciales por vivienda	3,50 plazas/viv
Número teórico de plazas residenciales	1.974 plazas
Edif. Hotelera mínima	50.900,00 m ² t
Ratio de plazas hoteleras por m ² construido	30,00 m ² /plaza
Número teórico de plazas hoteleras	1.696,67 plazas
Proporcionalidad entre plazas residenciales y hoteleras	1,16 < 2,00

Se ha considerado por tanto un estándar inferior al máximo de plazas residenciales en función de las plazas hoteleras.

4.4. Condiciones de la ordenación.

a. Uso hotelero.

Al menos un 50% de la edificabilidad hotelera deberá destinarse a los usos incluidos en el artículo 37 de la Ley del Turismo de Andalucía. El resto de la edificabilidad hotelera podrá destinarse a cualquier tipo de alojamiento turístico de los incluidos en los artículos 37 y 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, si bien en el supuesto de que se optase por la modalidad de apartamentos turísticos, regulada en el art. 38 de la Ley del Turismo de Andalucía, durante los primeros cinco años desde la apertura, se deberá destinar obligatoriamente la edificación resultante en dicha zona a explotación hotelera exclusiva, en cualquiera de las modalidades o grupos establecidos en el artículo 37 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo de Andalucía, con categoría mínima equivalente a cuatro estrellas. Los apartamentos turísticos resultantes de este ajuste no computan a efectos de la densidad residencial máxima establecida para el conjunto del sector. La construcción de los edificios destinados a uso hotelero no necesariamente deberán ejecutarse de manera prioritaria o simultánea a las edificaciones de uso residencial, siempre que el POT lo permita.

El Plan Parcial determinará la parcela o parcelas donde se aplicará lo previsto en el párrafo anterior.

El Plan Parcial dispondrá la edificabilidad hotelera, que se localizará preferentemente próxima a la «Ciudad de las Culturas».

b. Uso Residencial.

El Plan Parcial ordenará la edificabilidad residencial siguiendo las siguientes tipologías de Residencia turística.

Residencia Plurifamiliar Turística (RP-T)	
Tipología residencial plurifamiliar turística	
Edificabilidad máxima	9.900,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	110 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

Residencia Unifamiliar Adosada Turística (RA-T)	
Tipología residencial unifamiliar adosada turística	
Edificabilidad máxima	53.940,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	372 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

Residencia Unifamiliar Aislada/Agrupada Turística (RA/A-T)	
Tipología residencial aislada/agrupada turística	
Edificabilidad máxima	18.110,00 m ² t
Núm. máximo de viviendas	82 viv
Parcela mínima en tipología plurifamiliar	A definir por el planeamiento de desarrollo

c. Limitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.

1. Los planos de propuesta representan la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre y la línea interior de la zona de servidumbre de protección de protección, así como la zona de influencia, de acuerdo con la documentación facilitada por la Demarcación de Costas al Equipo redactor del PGOU, cuando ésta se adentra en los ámbitos sujetos a ordenación, que en éste caso se limita a la zona sur del sector SUS M-

2. En la zona de servidumbre de protección sólo se permiten los usos autorizados de acuerdo con lo previsto en el art. 45 del reglamento de Costas y el Título II de la Ley de Costas. Las edificaciones existentes en la zona de servidumbre estarán sometidas a lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta.

3. En la zona de servidumbre de protección no podrán localizarse edificaciones destinadas a residencia o habitación y sólo podrán edificarse si se ajusta a lo previsto en el art. 25.2 de la Ley 22/88, de Costas.

4. Las actuaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre sólo podrán ejecutarse previa la oportuna concesión administrativa.

5. Cumplimiento de lo previsto en el art. 30 de la Ley de Costas y art.58 de su Reglamento sobre respeto de las exigencias de protección del dominio público a través de los siguientes criterios:

A) En la zona de ordenación no aparecen tramos de playa.

B) Las construcciones se adaptarán a lo previsto en la legislación urbanística. Las edificaciones de vivienda tienen carácter de vivienda unifamiliar en la modalidad adosadas propuesto como no vinculante, con lo que se evitarían apantallamientos.

La densidad de edificación que se pueda realizar en el ámbito del sector SUS C-6 afectado por la Zona de Influencia de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar deberá cumplir con la limitación de no superar el índice de 0,2215 m²t/m²s. inferior o igual a la media del suelo apto para urbanizar en el término municipal.

C). Para el otorgamiento de licencias de obras o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente ante la administración competente.

d. Usos dotacionales.

Se incluye la superficie de sistema general dotacional público «Ciudad de las Culturas» correspondiente formando una unidad con la aportación del sector SUS C-5.

El destino preferente de las áreas de uso dotacional lo será a los usos sanitarios y de seguridad pública, en proporción adecuada a las necesidades de cada núcleo o ámbito de ordenación, de conformidad con lo establecido en el artículo 42.7 del POTLOH.

Se realizará una localización de las dotaciones locales conforme a la distribución de usos residenciales a los cuales sirve, de forma equilibrada y tomando en consideración las condiciones de entorno más favorables para los mismos. Se reserva para dotacional deportivo-naturaleza el área incluida en Paisaje de Pinares ocupada por matorral. Especial análisis se precisará en cuanto al tráfico y los desplazamientos interiores, con objeto de evitar largos desplazamientos de los residentes para el acceso a las dotaciones, que obliguen a la utilización de medios motorizados, primando los para desplazamientos interiores los vehículos con motor eléctrico.

e. Red Viaria.

El Sistema General Viario Adscrito al Área de Reparto que comprende los terrenos que son necesarios fuera del ámbito del sector para la ejecución de la Glorieta de conexión con la carretera A-5053 Cartaya a El Rompido, considerando que su diseño y ejecución se realizará conforme a los criterios de la Dirección General de Carreteras.

Además de la red viaria del sistema general incluido indicada en el apartado 3.a, los viarios interiores se adaptarán sensiblemente a la topografía natural del terreno para limitar en la medida de lo posible grandes movimientos de tierra.

f. Red de espacios libres.

Con cargo al Área de Reparto se delimita una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres adscrita al mismo, con una superficie de 105.984,25 m², que amplía la inicialmente prevista en el PGOU en tramitación como SGEL-Sec-13 «Parque Nueva Cartaya».

Se incluyen el ámbito de Paisajes de Pinares deducida la zona de matorral localizada al sur del mismo y las áreas exteriores que forman parte de las servidumbres de vistas del Monte Público y del propio Paisaje de Pinares.

Reserva como espacio libre una franja de 50 metros de anchura mínima para completar el sistema local de espacios libres de uso público, que se repoblará con criterios ecológicos para mejorar la calidad paisajística de la carretera, presentando un frente de pinar a la misma.

g. Infraestructuras de Comunicaciones y Transportes.

Se deberá prever, una reserva de suelo para facilitar y fomentar el uso del transporte público.

El planeamiento de desarrollo deberá incorporar un Estudio de Movilidad del tráfico, con objeto de prever y garantizar en consonancia con la ordenación que se determine la máxima fluidez en la circulación y en los desplazamientos tanto internos de los sectores como de éstos con el sistema general viario.

En las franjas de espacios libres colindantes con la carretera A-5053 se realizarán carriles multimodales con carácter vinculante, que enlace con los ya existentes o previstos en el municipio, debiéndose integrar con una red interior que se desarrolle por la totalidad del sector.

h. Uso terciario privado.

La edificabilidad destinada a terciario privado se podrá localizar en parcela individual o en parcela destinada a uso hotelero.

4.5. Número máximo de plantas Altura de la edificación

Residencial RP-T	3 plantas
Residencial RA-T	2 plantas + torreón
Residencial RA/A-T	2 plantas + torreón
Hotelero H	3 plantas. Sobre el núm. de plantas anterior se podrá elevar una más cuya superficie no podrá superar el 20% de la planta inmediatamente inferior
Dotacional privado T	3 plantas
Dotaciones D	3 plantas

4.6. Reserva para dotaciones públicas

Se destinarán a zonas verdes y espacios libres la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se destinan a dotaciones públicas la superficie que figura en el cuadro correspondiente.

Se preverán aparcamientos públicos a razón de 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

5. Gestión.

5.1. Iniciativa de Planeamiento.

Sobre el sector se redactará un único Plan Parcial redactado por la iniciativa privada, comprendiendo el mismo una única unidad de ejecución.

5.2. Sistema de actuación.

La actuación se desarrollará por el Sistema de Compensación.

5.3. Contribución para la adquisición de suelo destinado a sistemas generales de espacios libres.

Se propone destinar a sistema general de espacios libres públicos una superficie de 49.587 m² de suelo localizada en el borde sur del núcleo urbano de Cartaya. Su localización, que figura en planos, está en el área delimitada como Parque Suburbano de la Rivera, significado como SGEL núm. 2, entre la vía de ronda y la marisma en el paraje conocido como la Rivera.

Esta superficie se reserva estableciendo 5 m²/hab. para los nuevos usos lucrativos contemplados en el suelo urbanizable sectorizado SUS C-5 y SUS C-6, cumpliendo el estándar del artículo 10 de la LOUA. Se ha establecido a efectos de este cómputo la equivalencia de 1 persona por cada 30 m² de techo edificable lucrativo.

Los suelos se destinan a sistema general de espacios libres de uso público. Este suelo no se adscribe a ninguna unidad de ejecución ni área de reparto. La consecución de este suelo se realizará mediante acuerdo, compra, permuta o expropiación.

De esta superficie le corresponden al sector SUS C-6: 22.913,00 m².

La obtención de los suelos se realizará mediante el correspondiente acuerdo de cesión, venta y en su defecto mediante

expropiación u ocupación directa por parte del Ayuntamiento de Cartaya.

Asimismo, con cargo al Área de Reparto se delimita una superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres adscrita al mismo, con una superficie de 105.984,25 m², que amplía la inicialmente prevista en el PGOU en tramitación como SGEL-núm.-13 «Parque Nueva Cartaya».

5.4. Cargas de urbanización y ejecución de sistemas generales.

5.4.1. Cargas de urbanización

Las cargas de urbanización del sector serán las establecidas en el artículo 113 de la LOUA. En este sector las redes urbanísticas serán las siguientes:

a) Explanación, afirmado y pavimentación de calzadas. Construcción y encintado de aceras b) Saneamiento de aguas negras.

c) Recogida de pluviales.

d) Red de distribución de agua.

e) Red de suministro de energía eléctrica

f) Canalizaciones telefónicas.

g) Red de alumbrado público.

h) Red de gas.

i) Recogida neumática de basuras o el sistema establecido en su caso por el Ayuntamiento.

j) Galerías de servicios, en su caso.

k) Obra civil de los parques y jardines públicos que incluirá ajardinamiento, arbolado, amueblamiento urbano, formación de caminos y paseos, alumbrado conforme lo establecido en la normativa general.

l) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamiento.

m) Conexiones a las redes generales del municipio.

n) Parte proporcional para la obtención libre de cargas de los terrenos a reforestar en compensación a las áreas de pinares incluidas en los sectores, así como los costes derivados de su forestación.

ñ) Actuaciones a realizar en la Red de Agua de Riego del Chanza y el Piedras.

5.4.2. Ejecución de sistemas generales.

Será por cuenta del sector:

- El desdoblamiento de la carretera Cartaya El Rompido en el tramo comprendido en su frente, así como la parte correspondiente de sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6, incluida la Glorieta en la carretera A-5053, de acceso a los sectores y que el planeamiento de desarrollo tendrá que determinar en cuanto a su situación, si bien la prevista se considera idónea.

- La parte correspondiente de sistema general viario incluido en los sectores SUS C-5 y SUS C-6 de conexión sur con la vía de circunvalación de los sectores Rompido Este y Oeste.

En aplicación del apartado 1.j) y 1.k) del artículo 113 de la LOUA, se obliga a los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores de suelo urbanizable sectorizado a costear la urbanización y ejecución siguientes:

1. Parte proporcional de la ejecución de la red viaria municipal.

2. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de saneamiento, depuración y abastecimiento de agua, incluidas la parte proporcional junto con los sectores SUS C1, C2, C3 y C5 de lo que le correspondería al sector SUS M-1.

3. Parte proporcional del coste de ampliaciones y mejoras de las redes básicas de energía eléctrica, incluido Subestación Eléctrica; así como de las redes de Telecomunicaciones, incluidas la parte proporcional junto con los sectores SUS C1, C2, C3 y C5 de lo que le correspondería al sector SUS M-1.

4. Parte proporcional de la ejecución de la red de Espacios libres y carriles bicicletas.

5. Adquisición de terrenos destinados a espacios libres de sistema general.

Se considera que la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo es el momento en el cual la exigencia de que queden garantizados los suministros de abastecimiento y electricidad así como el saneamiento y depuración/vertido de las aguas fecales y pluviales, sería procedente, así como del resto de las infraestructuras y servicios básicos.

Para garantizar la equidistribución de la carga correspondiente a la ejecución de las redes indicadas en el punto primero, segundo y tercero, el presente documento determina para los sectores SUS C-5 y SUS C-6 la contribución necesaria en 17,00 euros por m² edificable, obtenida como resultado de dividir los costes inicialmente previstos de urbanización entre la edificabilidad turística. Las cargas económicas que conlleva para el sector se materializarán con la aprobación definitiva de este documento y en todo caso a la aprobación del proyecto de urbanización. Ésta cantidad será revisable si para la ejecución de los mismos, se superan las previsiones de coste realizadas para su cuantificación.

5.4.3. Conservación de la urbanización.

Se constituirá una entidad de conservación para la conservación de la urbanización interior del sector.

6. Datos de gestión del área de reparto.

El área de reparto coincide con el ámbito de los tres sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS M-1, SUS C-5 y SUS C-6.

El uso característico del área de reparto es la VPO Residencial plurifamiliar desarrollándose en el sector SUS C-6 el uso turístico en tipologías de Hotel, Hotel Apartamento, Plurifamiliar Turística, Unifamiliar Adosada Turística, Unifamiliar Adosada/Agrupada Turística y Dotacional Privado Turístico, garantizando su vocación vacacional y turística.

Los coeficientes de uso y tipología, situación y mantenimiento empleados para el cálculo del Aprovechamiento medio son los siguientes:

Coeficientes de uso y tipología

Uso	Coef. Uso y Tipología	Coef. Situación	Coef. Mantenimiento
Resid. Plurif. Turístico	2,00	1,20	0,90
Resid. Ados. Turístico	3,00	1,20	0,90
Res. Agrup/Aislada Tur.	3,40	1,20	0,90
Hotelero Turístico	1,50	1,20	0,90
Terciario Turístico	1,357	1,20	0,90

El aprovechamiento urbanístico del sector se recoge en el cuadro siguiente:

Aprovechamiento objetivo	137.473,00 m ² t
Aprovechamiento objetivo ponderado	351.882,80 UA
Aprovechamiento medio	0,34271514
Aprovechamiento urbanístico del sector	351.882,80 UA
Aprovechamiento subjetivo	293.960,87 UA
Aprovechamiento excedentario	22.733,65 UA

7. Programación y prioridad.

Formulación del planeamiento de desarrollo: 6 meses desde la aprobación definitiva del presente documento.

Bases y Estatutos de la Junta de Compensación: a los 60 días de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Garantías de ejecución de las Infraestructuras y servicios básicos, previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Formulación del Proyecto de Urbanización: a los 6 meses de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Proyecto de Reparcelación: a los 6 meses de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial.

Terminación de las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanos, un plazo no superior a 3 años desde aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

Terminación de las obras de edificación, un plazo no superior a 5 años desde aprobación del Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

FICHA DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Sistema general de Espacios Libres Parque Suburbano «La Rivera».

1. Determinaciones dimensionales.

- Superficie: 49.587,00 m².

Los terrenos están localizados en el borde del núcleo de Cartaya al sur del ámbito del SUNC/-7 y del viario perimetral previsto SGRV-Núm. 5B, pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el PGOU SGEL-Núm.-2.

- Uso: Elemento del Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público destinado al esparcimiento y recreo, así como a la observación, estudio y disfrute de la naturaleza.

2. Determinaciones estructurales. Clasificación y destino de los terrenos.

Los terrenos se clasifican a efectos de ordenación como sistema general de espacios libres de carácter natural de uso y dominio públicos.

3. Ordenación del terreno destinado a sistema general:

Los terrenos destinados a este elemento del Sistema General de Espacios Libres se encuentran en el borde de la marisma, en la banda de servidumbre del dominio público marítimo terrestre.

Las actividades en el interior de los terrenos quedan condicionadas por los preceptos de la Ley de Costas y su Reglamento.

Los terrenos se destinarán a espacio libre realizando sobre ellos unas actuaciones encaminadas a:

- Protección de la marisma y recuperación de los recursos naturales característicos de las áreas de contacto tierra-marisma.

- Protección del arbolado existente.

- Adecuación del área para el uso y disfrute de la naturaleza mediante senderos, elementos para ver el paisaje, señalización, etc.

- Elementos de acogida como acceso, aparcamiento, servicios, etc.

4. Obtención de los terrenos:

Los terrenos se obtendrán de acuerdo con lo previsto en la normativa general.

5. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de este planeamiento se redactará un proyecto de ordenación y adecuación de este espacio atendiendo a lo indicado en el apartado tercero.

Sistema general de Espacios Libres Parque Urbano «Parque Nueva Cartaya»

- Superficie: 105.984,25 m²

Los terrenos están localizados colindantes con el sector SUS M-1 «Nueva Cartaya» y se define conforme al PGOU en tramitación como SGEL-Sec-13, si bien ampliando su superficie.

- Uso: Elemento del Sistema General de Espacios Libres de Uso y Dominio Público destinado al esparcimiento y recreo, así como a la observación, estudio y disfrute de la naturaleza.

2. Determinaciones estructurales. Clasificación y destino de los terrenos.

Los terrenos se clasifican a efectos de ordenación como sistema general de espacios libres de carácter natural de uso y dominio públicos.

3. Ordenación del terreno destinado a sistema general:

Los terrenos se destinarán a espacio libre realizando sobre ellos unas actuaciones encaminadas a:

- Protección y recuperación de los recursos naturales característicos.

- Protección del arbolado existente.

- Adecuación del área para el uso y disfrute de la naturaleza mediante senderos, elementos para ver el paisaje, señalización, etc.

- Elementos de acogida como acceso, aparcamiento, servicios, etc.

4. Obtención de los terrenos:

Los terrenos se obtendrán de acuerdo con lo previsto en la normativa general, por compensación.

5. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de este planeamiento se redactará un proyecto de ordenación y adecuación de este espacio atendiendo a lo indicado en el apartado tercero.

FICHA DE ACTUACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO «ZONA DE OCIO DE MALPICA»

1. Determinaciones dimensionales.

- Superficie: 197.668,56 m²

Los terrenos están localizados en el borde de la carretera A-5053 que enlaza el núcleo de Cartaya con el núcleo de El Rompido. Se incluye en el sistema de asentamientos del ámbito del POTLOH en el apartado b) del artículo 13, posibilitando nuevo desarrollo de suelo urbanizable residencial para atender el crecimiento natural del municipio en colindancia con éste.

2. Determinaciones estructurales. Clasificación y destino de los terrenos.

Los terrenos se clasifican a efectos de ordenación como Suelo Urbano no consolidado por carecer la urbanización existente de los servicios de saneamiento conectados a las redes generales del municipio. Su destino es el de prestar un servicio de ocio y esparcimiento a la población, manteniéndose por tanto el actual.

- Uso Global: Terciario Dotacional.

3. Ordenación del terreno destinado a terciario dotacional:

Los terrenos destinados a este uso, coinciden con los contemplados en las concesiones otorgadas por el Ayuntamiento de Cartaya para el Parque Acuático y para el Circuito de Karting. La ordenación actual se respeta en su integridad así como los usos compatibles que como complemento del uso principal se desarrollan en los respectivos terrenos y edificaciones.

Las actividades en el interior de los terrenos quedan condicionadas por los preceptos del título concesional.

4. Condiciones Urbanísticas:

Los terrenos quedan sujetos básicamente a lo que determine el título concesional que las ampara y, en caso de cualquier alteración del estado actual a aquellas condiciones que se determinan en la normativa general (artículos 69 y 70 de la Normativa) para el uso terciario dotacional. Se cederán los terrenos precisos para la conexión viaria prevista con la variante de la Costa (La Norieta-Malpica) y su continuidad para la conexión de los sectores Nueva Cartaya y Ribera.

5. Planeamiento de desarrollo.

En desarrollo de este planeamiento se incorporarán éstos suelos en cuanto a la resolución de las infraestructuras de saneamiento y depuración al Plan Especial de Infraestructuras que deberá redactarse de conformidad con el artículo 28 de la Normativa de la presente Modificación.

FICHA DE ACTUACIÓN DEL SISTEMA GENERAL DOTACIONAL PÚBLICO «CIUDAD DE LAS CULTURAS» INCLUIDO EN LOS SECTORES SUS C-5 Y SUS C-6.

1. Determinaciones dimensionales.

- Superficie: 120.000,00 m².

Los terrenos están localizados entre los sectores SUS C-5 y SUS C-6, correspondiendo unas superficies de 64.524,77 m² y 55.475,23 m² respectivamente a cada uno de ellos.

2. Determinaciones estructurales. Clasificación y destino de los terrenos.

Los terrenos se clasifican a efectos de ordenación como Sistema General Dotacional Público incluido en los sectores de suelo urbanizable sectorizado SUS C-5 y SUS C-6.

- Uso Global: Dotacional Público.

3. Ordenación de los terrenos destinados a Dotacional Público. Usos pormenorizados:

Los terrenos destinados a este uso, coinciden con los contemplados en los planos de Ordenación Vinculante de la presente Modificación, debiéndose coordinar los planeamientos de desarrollo de los sectores en los que están incluidos de forma que su localización, superficie, linderos y el dimensionado y diseño de los viarios locales que se establecen como vinculantes, respeten las directrices de la presente Modificación.

Se considera asimismo que el diseño del Sistema General Viario incluido en ambos sectores establece los criterios básicos de conexión con las áreas urbanas colindantes y con el Sistema General Viario, que deberá ser desarrollado coordinadamente en los Planes Parciales de ambos sectores, junto con el viario local vinculante, tanto sus enlaces con el SSGG Viario incluido en los sectores como con la rotonda prevista en el sector El Rompido Oeste.

Se redactará en todo caso un Plan Especial Dotacional, que desarrollará y/o modificará sin perder su carácter de Sistema General Dotacional las actuales previsiones aprobadas por el Ayuntamiento de Cartaya en octubre de 2.006 y que preveía los siguientes usos pormenorizados, superficies y edificabilidades:

USO	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD
MUSEO	3.500,00 m ²	4.000,00 m ²
ANFITEATRO-FORO	6.000,00 m ²	1.800,00 m ²
CENTRO DE INVESTIGACIÓN	2.000,00 m ²	1.800,00 m ²
EDIFICIO USOS MÚLTIPLES	3.000,00 m ²	2.800,00 m ²
PARQUE DE LAS CIENCIAS, JARDINES Y ESPACIOS PÚBLICOS	100.000,00 m ²	10.000,00 m ²
VIARIO Y APARCAMIENTO	5.500,00 m ²	

4. Obtención de los terrenos:

Los terrenos se obtendrán de acuerdo con lo previsto en la normativa general, por compensación.

5. Edificación.

En desarrollo del Plan Especial Dotacional, el Ayuntamiento de Cartaya podrá convenir con otras administraciones y particulares para la consecución de los fines propuestos mediante la construcción de aquellas edificaciones e instalaciones que se prevean.

FICHA DE ACTUACIÓN DE LA COMPENSACIÓN POR LA INCORPORACIÓN AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE LAS ÁREAS DE PINARES DE TITULARIDAD PÚBLICA, QUE AFECTA A LOS SECTORES SUS C-1, SUS C-2, SUS C-3, SUS C-5, SUS C-6 Y SUS M-1.

La necesidad de plantear la iniciación por parte del Ayuntamiento de Cartaya de un procedimiento paralelo con objeto de compensar la incorporación al suelo urbanizable sectorizado de las áreas de pinares de titularidad pública existentes en el ámbito de la MP-44 es decir, 270.035 m² + 422.600 m² = 700.635 m², mediante la recuperación para uso forestal y como Suelo No Urbanizable Protegido de una superficie superior a la afectada de 741.900 m², que cumplirá con su forestación una función ecológica de elevada relevancia, afecta asimismo a la viabilidad del desarrollo de los sectores SUS C1, SUS C2, SUS C3, SUS C5 y SUS C6, conforme a la reserva de vivienda protegida a prever en el sector SUS M-1 que se indica a continuación:

Estimación de previsión de reserva para viviendas protegidas en Nueva Cartaya:

5. De los sectores SUS C1/C2/C3, conforme al acuerdo de Pleno de 25 de septiembre de 2006 (nota aclaratoria punto 2 moción Alcalde adaptación PGOU al POTLOH).

Superficie residencial: 367.064,00 m².

Reserva 30% VPO: 110.119,20 m².

6. Del sector SUS C-5.

Superficie residencial: 95.462,00 m².

Reserva 30% VPO: 28.638,60 m².

7. Del sector SUS C-6.

Superficie residencial: 81.950,00 m².

Reserva 30% VPO: 24.585,00 m².

8. Del propio sector SUS M-1.

Superficie residencial: 279.624,00 m².

Reserva 30% VPO: 83.887,20 m².

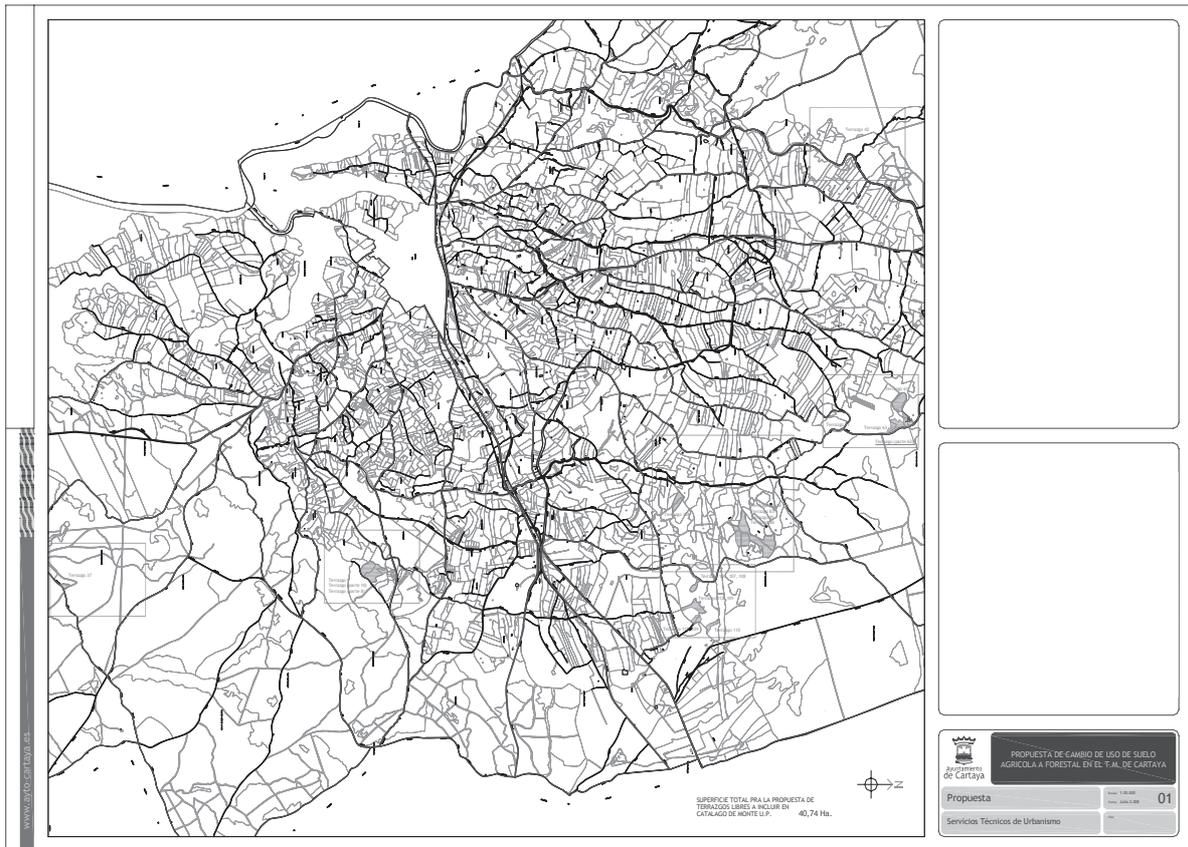
Total superficie viviendas protegidas en «SUS M-1»: 247.230,00 m².

Será por tanto un coste añadido la obtención libre de cargas de los 741.900 m² así como los costes de forestación de los mismos que exige la Consejería de Medio Ambiente. Será por tanto necesaria la distribución proporcional de todos estos costes entre los propietarios de suelo, en función de su porcentaje de propiedad. El Ayuntamiento de Cartaya articulará los procedimientos precisos para repercutir éstos costes entre los propietarios de suelo de los sectores indicados, en base a los siguientes criterios:

- El Ayuntamiento de Cartaya aporta los terrenos los cuales son de su titularidad.

- Los correspondientes a 270.035,00 m² entre los propietarios de los sectores SUS C1, C2, C3, C5 y C6.

- De los correspondientes a 422.600 m², 96.174 m² entre los propietarios del sector SUS C5 y 326.426 m², entre los propietarios del sector SUS C6.



LOCALIZACIÓN DE LOS TERRENOS A FORESTAR
(SUPERFICIE: 741.900 m²)

Descripción y funciones de la nueva zona forestal propuesta.

Se plantea en este sentido la creación de unas nuevas masas forestales sobre la base de pinar de *Pinus pinea* similar en cuanto a características naturales a las ya existentes en todo el término municipal de Cartaya. Los lugares que se proponen se encuentran en colindancia con Montes Públicos, siendo éstos suelos propiedad del Ayuntamiento de Cartaya. La superficie que se propone convertir de agrícola a forestal superaría las 70 hectáreas y conectaría mucho mejor las masas forestales de pinos del Campo Común de Arriba, aumentando la superficie de corredor natural existente en este entorno. Se trata pues de aumentar la superficie forestal de pinar, con una actuación de reforestación y restauración paisajística que conlleve el aumento del ecosistema ambiental más característico de Cartaya. Junto a la citada función de corredor entre las grandes masas se dará continuidad a algunas otras que actualmente son enclaves de pinar aisladas.

El proyecto de reforestación vegetal y paisajística tendrá en cuenta no sólo el periodo de ejecución de la plantación de

especies, sino un periodo de conservación y mantenimiento que garantice el correcto desarrollo del bosque formado básicamente por pino piñonero acompañado de alcornoques y del típico estrato arbustivo que forma parte de este ecosistema tan importante en este territorio onubense y que de tanta relevancia se presenta de cara a paliar el cambio climático planetario al funcionar como un potente sumidero de CO₂.

Nos remitimos en este apartado a los documentos elaborados en fecha octubre de 2008 por la Consultoría Técnica Analiter, en cumplimiento de lo indicado en la Declaración Definitiva de Impacto Ambiental, siendo vinculantes en este documento lo establecido en los mismos, una vez que hayan sido aprobados por la Delegación Provincial de Huelva de la Consejería de Medio Ambiente.

- Anteproyecto de Plan de Manejo y Gestión y Conservación de Espacios Libres de Cartaya (Huelva).
- Anteproyecto de Repoblación Forestal de 33,45 Ha. En el t.m. de Cartaya (Huelva).

Huelva, 13 de agosto de 2009.- El Delegado, Gabriel Cruz Santana
