

CAPÍTULO III. NORMAS SOBRE PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICA DEL PLAN GENERAL DE EL PUERTO DE SANTA MARÍA.

Artículo 9.3.1. El Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María

1. El Patrimonio Arqueológico está constituido por los bienes muebles e inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. Asimismo, forman parte de este Patrimonio los elementos geológicos y paleontológicos relacionados con la historia de la humanidad y sus orígenes y antecedentes.
2. Forman parte del Patrimonio Arqueológico:
 - a. Los paquetes de depósitos antrópicos y estructuras ligados a los mismos bajo la cota cero.
 - b. Edificios emergentes singulares susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, en los que tal estudio suponga un enriquecimiento del conocimiento que tenemos sobre ellos.

En consecuencia, el Patrimonio Arqueológico de El Puerto de Santa María se integra por aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica Municipal que fuese aprobada con posterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, así como en aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público.

3. En cualquier caso, serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referentes a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o remociones de tierra. La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y valor científico de los restos aparecidos, y tendrá el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
4. (SUSPENDIDO)

Artículo 9.3.2. Catálogo de Protección Arqueológica.

1. El presente Plan incorpora los yacimientos arqueológicos y áreas cauteladas susceptibles de presencia de restos arqueológicos en su Catálogo de Protección Arqueológica.
2. En el Catálogo de Protección Arqueológica se establecen tres niveles de protección:
 - a. el Nivel de Protección Arqueológica Integral (PAI)
 - b. el Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP)
 - c. el Nivel de Protección Arqueológica Genérica (PAG)

Artículo 9.3.3. Protección Arqueológica Integral.

1. El Nivel de Protección Arqueológica integral (PAI) es el asignado a los bienes arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio científico y disfrute cultural.
2. En el Nivel de Protección Integral se encuentra aquellos yacimientos arqueológicos que cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural (BIC) por sus valores arqueológicos sean de modo único o por su concurrencia con otros arquitectónicos. También se incluyen aquellos otros yacimientos en los que sin contar con dicha declaración son merecedores del máximo nivel de protección, por contar con riesgos altos en atención a sus valores.

Los yacimientos de Protección Arqueológica Integral se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAI.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier bien inmueble que adquiera la condición de Zona Arqueológica conforme a la Ley de Patrimonio Histórico Andaluz así como a todos los inmuebles de caracterización arqueológica que puedan ser inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía con posterioridad a la fecha de aprobación de este catálogo.

3. En los inmuebles catalogados con el Nivel de Protección Arqueológica Integral no se permitirá actuación alguna al menos que estén relacionadas con la investigación, protección, conservación y puesta en valor de los mismos.
4. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:
 - Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 168/2006 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - Mantenimiento y conservación.
 - Las actuaciones recomendadas en la ficha correspondiente.
5. En el caso de que se produzcan situaciones de cualquier tipo, ya sea movimientos de tierras u otro tipo de ejecución de obras que pueden producir afecciones, sobre áreas declaradas como BIC Zonas Arqueológicas o yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter individual o colectivo, el Ayuntamiento deberá dar traslado a la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía sobre estos proyectos y se emitirá informe favorable y/o modificaciones que fueren necesarias en las actuaciones de los proyectos presentados. En caso de que se determine necesario, la Comisión Provincial podrá emitir informe desfavorable, impidiendo la ejecución de dichos proyectos.
6. En el caso de que en el suelo y vuelo del yacimiento existan edificaciones consolidadas no declaradas bienes de interés cultural, se permitirán las obras de conservación y consolidación de las mismas. Una vez alcancen las edificaciones existentes la situación legal de ruina, las posibilidades edificatorias sobre la parcela se dictaminarán por la Consejería de Cultura tras la oportuna intervención arqueológica, y a raíz de su resolución se habilitará, en su caso, la incoación de una innovación puntual del Plan General para asegurar su declaración de inedificabilidad y su calificación como espacio libre vinculado a fines arqueológicos si así resultara oportuno tras el mencionado dictamen.

En el caso de que la edificación bajo la que se encuentre el yacimiento sea un elemento con declaración de bien de interés cultural, las obras permitidas sobre la edificación se corresponderán con las propias de su régimen de protección.

- 7 En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo urbanizable o en suelo urbano no consolidado los usos de la zona concreta en que se localicen serán calificados de espacios libres públicos a fin de asegurar sus valores.
- 8 En el caso de que los yacimientos de protección integral se encuentren en suelo no urbanizable, se atribuye un régimen similar a la categoría de especial protección de conformidad con las previsiones del Título XIII, y están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

Artículo 9.3.4. Nivel Protección Arqueológica Preferente.

1. El Nivel de Protección Arqueológica Preferente (PAP) se aplica a aquellas parcelas ubicadas en áreas de las que se poseen datos científicos que suponen la existencia de elementos arqueológicos emergentes y/o soterrados de valor histórico destacable, y cuya valoración tras la intervención arqueológica permitiría su posible integración en la trama urbana.

Engloba a los yacimientos arqueológicos inventariados en el SIPHA o en la cartografía de yacimientos de arqueología de la Consejería competente en materia de cultura, que no se encuentran catalogados con protección integral.

2. Los yacimientos de Protección Arqueológica Preferente se identifican en los planos de ordenación y en las fichas del Catálogo con la leyenda PAP.

Este nivel de protección se extenderá automáticamente a cualquier yacimiento arqueológico aparecido con posterioridad a la aprobación del Plan General o a las estructuras arqueológicas de yacimientos ya conocidos previamente cuando su grado de conservación así lo determine, a propuesta de la Consejería de Cultura.

En este nivel de protección se admiten con carácter ordinario las actuaciones arqueológicas señaladas para los yacimientos de protección integral en el artículo anterior.

El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Preferente será el establecido en el presente Plan, según su clasificación y calificación urbanísticas, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas derivadas de las normas de protección arqueológicas siguientes y de las establecidas en el artículo 9.3.9.

3. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano con ordenación directamente establecida por este Plan General incluidas en Yacimientos de Protección Preferente estará supeditada a la presentación del informe Previo a que se refiere el artículo 9.3.9 siguiente y de la intervención arqueológica propuesta en la ficha del Catálogo, o en su caso, de la exigida por la Consejería competente a la vista del Informe Previo.
4. Por regla general, y salvo determinación específica en algún yacimiento en concreto, la intervención preferente exigida en la ficha del Catálogo para cada uno de los Yacimientos

del nivel Preferente, es la de sondeos arqueológicos (previo a la autorización de la obra) y completado en su caso con control de movimientos de obras (durante la ejecución). El Informe Previo ratificará o podrá elevar el contenido de la intervención arqueológica propuesta (previa a la autorización de la obra) que se señala como preferente en la ficha del Catálogo para cada yacimiento en concreto en función de los nuevos vestigios aparecidos en parcelas colindantes o información surgida, todo ello con posterioridad a la aprobación del presente Plan General.

El Informe Previo será remitido a la Consejería competente en materia de protección cultural, siguiéndose las actuaciones conforme las reglas y previsiones del artículo 9.3.9 siguiente.

5. En parcelas del suelo urbano consolidado o no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente, cuando aparezcan vestigios de interés que sea necesario preservar, la materialización de la edificabilidad atribuida por este Plan quedará condicionada conforme a las previsiones del apartado 6 del artículo 9.3.9 siguiente.
6. En los ámbitos de los Sectores de suelo urbanizable así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado remitidas a planeamiento de desarrollo en los que se encuentre identificado algún terreno perteneciente a la delimitación de yacimientos del Nivel de Protección Preferente, deberá realizarse antes de la formulación del Plan Parcial o Plan Especial una intervención arqueológica de prospección del ámbito.

El Informe de resultados de la prospección será remitido a la Consejería competente en materia de cultura, que en base al mismo podrá determinar en esta fase de formulación del planeamiento de desarrollo la ejecución de otras intervenciones arqueológicas complementarias (en caso de ser necesario ampliar la investigación) o, en su defecto, emitirá certificado de finalización de trabajos arqueológicos previos y en su resolución se determinarán aquellas zonas del sector o área que quedan sujetas a la realización de sondeos previos al inicio de obras de urbanización o edificación, debiendo recogerse esta determinación en el Plan Parcial o Especial.

De estimarse necesario realizar las intervenciones arqueológicas complementarias en la fase de formulación del planeamiento, una ejecutadas las mismas, sus resultados serán elevados a la Consejería competente en materia de cultura, quien a su vista resolverá sobre los condicionantes arqueológicos existentes para la actuación urbanística, y que serán tenidos presentes para el establecimiento de la ordenación pormenorizada del Sector a fin de salvaguardar los valores arqueológicos que de forma efectiva, en su caso, se pongan de relieve.

7. En las parcelas de suelo no urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Preferente se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior, debiéndose presentar el Informe Previo del artículo 9.3.9.

Artículo 9.3.5. Nivel Protección Arqueológica Genérica.

1. Este grado de protección se asigna a las áreas susceptibles de albergar la presencia de restos arqueológicos según establece el artículo 47 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía. Se aplica a zonas en las que existen vestigios de carácter externo o superficial, por su proximidad a un yacimiento arqueológico u otro indicio de la existencia de restos arqueológicos de interés.

2. Se adscriben al Nivel de Protección Arqueológica Genérica, las áreas identificadas en los planos de ordenación y en el Catálogo con la leyenda PAG.
3. El régimen jurídico al que se encuentran sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de las Áreas de Protección Arqueológica Genérica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, así como a las siguientes normas particulares sobre protección arqueológica preventiva:
 - a. En las Áreas de Protección Arqueológica Genérica, la solicitud de licencias, en caso de que las mismas conlleven obras que contengan remociones de tierra (ya sean de edificación o de infraestructuras y redes de servicios), deberán presentar en el Ayuntamiento, conjuntamente con el resto de documentación requerida en función del tipo de obras, un Informe Arqueológico Previo redactado de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.9 siguiente que será remitido a la Consejería competente.
 - b. Por regla general, y salvo determinación específica en algún yacimiento en concreto, la intervención preferente exigida en la ficha del Catálogo para cada uno de los Yacimientos del nivel de Protección Arqueológico, es como medida preventiva una prospección y, como medida de seguimiento, el control de movimientos de tierras.

La Consejería competente a la vista del Informe Previo y de la aparición de nuevas vestigios en terrenos colindantes o información surgida con posterioridad a la aprobación del presente Plan General, podrá elevar la intervención exigida de conformidad con las previsiones del artículo 9.3.9 siguiente.

4. En materia de usos y aprovechamientos, en las parcelas de suelo urbano con ordenación directa del Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticos criterios que los establecidos en el apartado 5 del artículo anterior y del apartado 6 del artículo 9.3.9.
5. En el caso de que en los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable o áreas del suelo urbano no consolidado en las que no se establece directamente la ordenación pormenorizada, se localizaran yacimientos de Protección Genérica se procederá a aplicar idénticas reglas que las establecidas en el apartado 6 del artículo anterior para integrar los resultados de la intervención en la formulación del planeamiento de desarrollo.
6. En las parcelas de suelo no urbanizable con Nivel de Protección Arqueológica Genérica se aplicarán idénticas reglas de protección arqueológica preventivas que las establecidas en el apartado 3 anterior.

Artículo 9.3.6. Protección arqueológica cautelar sobre estructuras emergentes

1. Los inmuebles del Catálogo Exterior clasificados en el Nivel 1 y 2 están sometidos a un régimen cautelar en defensa del patrimonio arqueológico.
2. Para todos estos inmuebles, cualquier petición de licencia para realización de obras sobre ellos, habrá de incluir el correspondiente proyecto de obras y un informe arqueológico, en documento separado o no, redactado por técnico competente, en el que se indiquen las intervenciones arqueológicas a realizar sobre él, para una correcta actuación sobre el mismo o para una mejor documentación de éste, de conformidad con el artículo 9.3.9 siguiente.
3. El coste de éstas será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio

Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

4. El tipo de excavación arqueológica a aplicar en el caso de Inmuebles catalogados con Nivel 2 será el análisis arqueológico de estructuras emergentes, conforme al artículo 3.d) del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, o norma que lo sustituya.

En el caso de inmuebles catalogados con Nivel 1, la intervención será la establecida en las Instrucciones Particulares aprobadas por la Consejería competente en materia de cultura, para cada uno de los Bienes de Interés Cultural o, en su defecto, el de Estructura Emergentes por la determinada por la propia Dirección General de Bienes Culturales.

Artículo 9.3.7. Protección arqueológica complementaria en el ámbito del conjunto histórico

En el ámbito del Conjunto Histórico y entorno, transitoriamente y hasta tanto se proceda a la aprobación del Plan Especial de Protección se aplicarán en materia de protección arqueológica las siguientes reglas:

- a. En el caso de tratarse de parcelas localizadas en áreas arqueológicas incluidas en el Catálogo de Protección Arqueológica, se aplicarán las normas del presente Capítulo establecidas para el Nivel asignado al área en que se localicen.
- b. En el caso de tratarse de parcelas con edificaciones protegidas individualmente en el Precatálogo de Edificaciones del Conjunto Histórico y entorno, se aplicarán, así mismo, las normas de protección cautelar de estructuras emergentes del artículo 9.3.6 anterior establecidas en su apartado 4 párrafo primero, salvo que se trate de Bienes de Interés Cultural que se aplicará lo dispuesto en el párrafo segundo de dicho apartado.

Artículo 9.3.8. Normas Generales de Protección del Patrimonio Arqueológico

1. Con carácter general en los terrenos relacionados con el Patrimonio Arqueológico se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a. la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
 - b. la Ley 14/2007, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - c. el Decreto 19/1995, de 7 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.
 - d. el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, así como la resolución de 4 de julio de 2006, por la que se delegan en los titulares de las Delegaciones Provinciales de la Consejería de Cultura, determinadas competencias para la tramitación y autorización de las actividades arqueológicas no incluidas en un proyecto general de investigación.
2. Será necesaria la previa autorización de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico para la realización de todo tipo de excavaciones y prospecciones arqueológicas, terrestres o subacuáticas; el análisis de estructuras emergentes; la reproducción y estudio del arte rupestre; las labores de consolidación, restauración y restitución arqueológicas; las actuaciones de cerramiento, vallado, cubrición y documentación gráfica, así como el estudio con metodología arqueológica de los

materiales arqueológicos depositados en los museos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. La actividad arqueológica se sujetará al régimen de autorizaciones previsto la legislación de protección del patrimonio histórico y se extenderá hasta el límite del aprovechamiento urbanístico que la persona o entidad promotora tuviera atribuido sobre el subsuelo.
4. En el caso de que se dé el comienzo de cualquier tipo de obras sobre áreas donde exista yacimiento arqueológico, sin tener pertinente autorización por parte del Director General de Bienes Culturales o en el caso de que se haya producido hallazgo casual de restos arqueológicos por motivos de obras, sin ser mencionado antes de 24 horas, el Ayuntamiento notificará a la Consejería competente en materia de cultura de esta situación y procederá a la suspensión de la licencia de obras, si fuera necesario para la protección del patrimonio arqueológico. Desde la Consejería competente en materia de cultura se establecerán las medidas cautelares de protección que considere convenientes, tales como Control de Arqueológico de movimientos de tierra o Intervención Arqueológica con Sondeos o Excavación en Área, dependiendo de la tipología y potencialidad de los vestigios afectados o hallados de modo casual.

En el caso que procediera a la suspensión de licencias, para reanudación de las obras, será preciso previo a la concesión de licencia municipal, la aprobación del proyecto por la Delegación Provincial de Cultura, la cual decidirá en función de los hallazgos, su anotación, acotación de su ámbito, en su caso modificación del proyecto técnico, o expropiación si la naturaleza de los restos

Artículo 9.3.9. Procedimiento a seguir en las solicitudes de licencia en áreas con yacimientos de protección preferente o genérica.

1. La concesión de licencia municipal de obras para los actos de uso del suelo y subsuelo en parcelas del suelo urbano incluidas en Yacimientos de Protección Preferente o Genérica estará supeditada a la presentación de un informe Previo.

Este informe redactado por técnico competente consistirá en el estudio bibliográfico de historiadores y consultas de Informes de la Consejería competente en materia de cultura redactado por arqueólogos que realizaron excavaciones en solares cercanos. Los resultados de este trabajo se concretarán en un Informe Arqueológico de los Terrenos, que será aportado por el promotor de la obra como parte de la documentación de la solicitud de licencia e incluirá los resultados del mismo.

Así mismo, el Informe Previo expresará la clase de intervención arqueológica propuesta como preferente en la ficha del Catálogo de este Plan General para cada yacimiento, o en su caso, una propuesta de intervención superior si procediese.

2. El Informe Previo será remitido a la Consejería competente en materia de protección cultural, quien a su vista, autorizará el inicio de la ejecución de la intervención arqueológica propuesta en la ficha del Catálogo, o en su caso, podrá elevar el contenido de la intervención arqueológica en función del estudio del Informe Previo, en especial por la aparición de nuevos vestigios o información surgida con posterioridad a la aprobación del presente Plan General. La Consejería determinará las condiciones de ejecución de la actividad arqueológica que deba acometerse.
3. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo fuera, simplemente la de Control de Movimientos Obras, y la Consejería competente en materia de cultura, a la vista del Informe Previo, y estimara necesario ampliar la investigación, en los terrenos

pertencientes, podrá determinar de forma complementaria antes de emitir su autorización la necesidad de realizar una Prospección Arqueológica, la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.

La Prospección es una exploración superficial y sistemática del terreno realizada con metodología científica dirigida al estudio, investigación o detección de vestigios arqueológicos o paleontológicos.

La ejecución de esta prospección se realizará con el correspondiente visado de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, con cargo a los presupuestos previstos en el Reglamento de Actividades Arqueológicas, aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Los resultados de esta Prospección serán remitidos a la Consejería competente en materia de protección cultural, quien tras emitir la diligencia de finalización de la intervención podrá, a su vista, adoptar alguna de las siguientes decisiones:

- b.1. en el caso de que la actividad de prospección arqueológica tenga un resultado negativo, comunicar al Ayuntamiento que no se existen impedimentos para proceder a la concesión de la licencia desde el punto de vista de la cautela arqueológica.
- b.2. autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las mismas (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de otras medidas complementarias de cautelas arqueológicas (encaminadas a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.
- b.3. suplementar las medidas cautelares (previas al inicio de las obras), si se estima riesgo cierto de afecciones sobre vestigios, determinando en este caso la necesidad de acometer una intervención arqueológica consistente bien en la ejecución de Sondeos estratigráficos o una excavación arqueológica extensiva.

En este último caso, se procederá de conformidad con la regulación del apartado 5 siguiente.

4. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo sea la de Control de Movimientos de Tierras, y la Consejería -a la vista del Informe Previo- no estimara necesario ampliar dicha intervención, procederá a confirmar esta determinación y autorizar (desde el punto de vista arqueológico) las obras pretendidas así como el inicio de las mismas (tras la correspondiente licencia municipal), si bien condicionando su ejecución al establecimiento de las citadas medidas de cautelas arqueológicas (encaminadas a su control y seguimiento), consistente en un Control Arqueológico de Movimientos de Tierras durante la ejecución de las obras.
5. En el caso de que la intervención propuesta en la ficha del Catálogo sea la ejecución de sondeos o excavación extensiva, ésta se deberá acometerse conforme a las previsiones del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, las directrices establecidas por la Consejería competente en materia de cultura y a las disposiciones de estas Normas.

El coste de la intervención arqueológica de sondeos o excavación extensiva será abonado íntegramente por los promotores de las obras, de conformidad con el artículo 48.1 del

Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio) Histórico de Andalucía, sin perjuicio de las ayudas económicas que a tal fin pudieran corresponderles.

Los resultados de la intervención arqueológica consistente en el sondeo o, en su caso, excavación extensiva se concretarán en un informe arqueológico del terreno (mediante memoria preliminar o memoria científica final) que deberá ser remitido a la Consejería competente en materia de cultura, conjuntamente con el acta de finalización de la intervención arqueológica.

En el caso de que estas actividades arqueológicas tengan un resultado negativo, la Consejería competente en materia de cultura emitirá el certificado final en el que autorice la realización de las obras pretendidas en el proyecto presentado, al haberse cumplimentado las cautelas arqueológicas impuestas.

En otro caso, y a la vista de los resultados de la concreta intervención suplementaria ejecutada, la citada Consejería, decidirá -en función de los hallazgos arqueológicos localizados- su anotación, acotación de su ámbito, o en su caso modificación del proyecto técnico con la integración o conservación de los restos arqueológicos, o expropiación si la naturaleza de los vestigios descubiertos lo requiriese.

6. En parcelas del suelo urbano consolidado o no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General que se encuentren incluidas en las zonas delimitadas como de Protección Arqueológica Preferente o Genérica, su uso y aprovechamiento urbanístico será el que sea posibilitado por el planeamiento en función de su calificación urbanística pormenorizada y sin perjuicio de las limitaciones establecidas resultantes de los trámites anteriores, y garantizando en todo caso, los valores ciertos merecedores de protección arqueológica revelados de la intervención concreta impuesta conforme a las reglas siguientes:

- a. En el caso de suelo urbano consolidado cuando la parcela tuviese asignada una calificación de usos privativos, y la Consejería de Cultura, tras intervención arqueológica finalmente exigida, y los resultados de la misma, determinase por su interés la conservación al aire libre de los vestigios existentes revelados, se mantendrá aquella calificación urbanística si puede materializarse la edificabilidad sobre rasante atribuida por el planeamiento en el resto de la parcela no afectada por los vestigios.

En otro caso de impedirse la materialización de la edificabilidad otorgada sobre rasante (y siendo imposible proceder a una redistribución de aprovechamientos con garantías de solidaridad de beneficios y cargas por tratarse de suelo urbano consolidado), se procederá a la incoación de un expediente de innovación del Plan General para calificar (total o parcialmente) la parcela con el destino de uso de espacios libres y prever la correspondiente indemnización de la edificabilidad inicialmente atribuida de imposible materialización.

- b. Si el ámbito de suelo urbano no consolidado tiene establecida la ordenación pormenorizada directamente por este Plan General, la intervención arqueológica requerida deberá realizarse previamente a la redacción del Proyecto de Urbanización y si el resultado de dicha intervención pone de relieve la existencia de vestigios de valor que merecen ser conservados in situ se procederá a la alteración de la ordenación pormenorizada si ello resulta necesario mediante la formulación de un Plan Especial, y se redistribuirá esta carga en el seno del proceso reparcelatorio.

7. En los ámbitos de suelo urbanizable o urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada establecida, se procederá a realizar las intervenciones arqueológicas con anterioridad a la formulación del planeamiento de desarrollo de conformidad con las reglas establecidas en el apartado 6 del artículo 9.3.4 y apartado 4 del artículo 9.3.5

Artículo 9.3.10. Hallazgos casuales.

La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, se rige por lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía y por el Decreto 19/1995 por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

En cualquier caso serán de aplicación los artículos 44 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía, referente a la notificación inmediata a las administraciones competentes en los casos de hallazgos casuales de restos arqueológicos en el transcurso de obras o demoliciones de tierra.

A tal fin, la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento, los cuales una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

En caso de que resulte necesario, la Consejería de Cultura podrá disponer que la suspensión de los trabajos se prorrogue por tiempo superior a un mes, quedando en tal caso obligada a resarcir el daño efectivo que se causara con tal paralización.

La Consejería y el Ayuntamiento se informarán recíprocamente en el plazo de cuarenta y ocho (48) horas, de la aparición de los restos arqueológicos de que tengan conocimiento, y de la adopción de las medidas cautelares que, en su caso, hayan adoptado.

La actividad arqueológica aplicable en estos casos dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y tendrán el carácter de urgente a los efectos del artículo 5.4 del Decreto 168/2003 de 17 de Junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas

La existencia de restos arqueológicos que deban ser conservados "*in situ*", lleva implícita la declaración de necesidad de ocupación y utilidad pública a efectos de expropiaciones.

En ningún caso podrán considerarse como hallazgos casuales los elementos arqueológicos descubiertos en las Áreas de Protección Arqueológica.

CAPÍTULO IV. LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y DE SU ENTORNO. EL PRECATÁLOGO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES DEL PLAN GENERAL SOBRE EL ÁMBITO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Artículo 9.4.1. La protección del Conjunto Histórico y de su entorno. (SUSPENDIDO)

Artículo 9.4.2. Principios y criterios para la protección del Conjunto Histórico y de su entorno.

La protección del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María se garantiza mediante el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica que resulte aplicable; así como de lo establecido en las presentes Normas Urbanísticas, debiéndose respetar en todo caso los siguientes criterios:

1. La conservación del Conjunto Histórico comporta el mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica, así como de las características generales de su ambiente y de su espacio público.
2. Se considerarán excepcionales las sustituciones de inmuebles, aunque sean parciales, y sólo podrán realizarse las que contribuyendo a la mejora general del ámbito, permita el presente Plan siempre que sean, además, autorizadas específicamente por la Consejería de Cultura o, en su caso, las que permita el Plan Especial de Protección y Mejora del ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno, previsto por este Plan General, una vez sea aprobado definitivamente de acuerdo con el Informe de la Dirección General de Bienes Culturales.
3. Sólo serán admisibles los usos que resulten compatibles con las exigencias de conservación y protección del Conjunto Histórico, debiéndose fomentar la implantación de todos aquellos que, respetando dichas exigencias, contribuyan al mantenimiento del Conjunto Histórico como una estructura urbana viva.

Artículo 9.4.3. Del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno de El Puerto de Santa María.

1. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan General se procederá a aprobar un Plan Especial de Protección y Mejora en el ámbito del Conjunto Histórico y de su entorno, delimitado en los planos de ordenación.

Este Plan Especial tendrá como finalidad los siguientes objetivos y criterios de actuación:

- a. La protección del patrimonio urbano, definida como conservación de un área urbana con particular significación histórica y cultural, en tanto es el núcleo fundacional de la ciudad, el origen del Puerto de Santa María.
 - b. La ordenación del área y de sus relaciones con el contexto urbano, estableciendo las condiciones de su desarrollo futuro, y las normas que regularán la edificación y los usos del suelo.
 - c. La mejora del área, concebida como la creación activa de las condiciones para la mejor calidad de vida de su población, permanente y flotante, y para la mayor productividad y competitividad de las actividades allí localizadas.
2. El citado Plan Especial tendrá el siguiente alcance y objeto:
 - a. Elaborar el Catálogo definitivo de elementos a proteger en el ámbito del Conjunto Histórico declarado, y en las zonas de su entorno delimitadas en el presente Plan General.

Este Catálogo deberá desarrollar y completar el Precatálogo incorporado por este Plan General, que tiene carácter transitorio hasta la aprobación definitiva del Plan Especial, asignando a cada inmueble su Nivel de Protección final, así como

ampliando la catalogación a aquellos otros que, tras un estudio más particularizado, así lo demandasen sus valores.

De forma complementaria, el Plan Especial establecerá las determinaciones particulares en el régimen de protección e intervención en los inmuebles catalogados. En todo caso, el Plan Especial asegurará una protección integral en aquellos inmuebles precatalogados en este Plan General con el Nivel A.

- b. Establecer definitivamente las ordenanzas particulares aplicables a las diferentes áreas homogéneas de edificación del Conjunto Histórico y de las zonas de su entorno, en razón a sus características tipológicas y arquitectónicas.
 - c. Establecer definitivamente la ordenación pormenorizada en relación a los usos específicos y alturas de cada una de las parcelas incluidas en la delimitación del ámbito del Plan Especial.
 - d. Establecer los objetivos y mecanismos de rehabilitación residencial, en coordinación con los instrumentos previstos en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.
 - e. Identificar y establecer las determinaciones urbanísticas completas en aquellos ámbitos que por representar espacios en desuso pueden ser objeto de intervenciones de revitalización y mejora ambiental del Conjunto Histórico y de su entorno.
 - f. En su caso, completar las determinaciones de protección arqueológica del ámbito dispuestas por este Plan.
 - g. Establecer normas suplementarias de conservación y mejora del paisaje urbano.
 - h. Redactar un Plan de Descontaminación Visual de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 apartado 2 de la Ley 14/2007
 - j. Establecer las determinaciones para la protección del paisaje y prevención de la contaminación visual, entre las que se encontrarán la prohibición de instalaciones en fachada.
3. Los ámbitos delimitados por el Plan Especial, en congruencia con la finalidad del apartado e) anterior, que requieran una actuación integrada de renovación, aun cuando sea parcial, de tejidos existentes o aquellas parcelas respecto a las que las nuevas determinaciones del Plan Especial supongan un incremento de aprovechamiento considerable, tendrán automáticamente la consideración de suelo urbano no consolidado debiendo establecerse las medidas oportunas que aseguren la mejora dotacional, la solidaridad de beneficios y cargas así como la recuperación de plusvalías por parte de la comunidad."

Artículo 9.4.4. Régimen transitorio cautelar.

1. Hasta tanto no se apruebe definitivamente el preceptivo Plan Especial de Protección y Mejora previsto en el artículo anterior, las parcelas del ámbito del Conjunto Histórico declarado, así como las de las zonas de su entorno, de El Puerto de Santa María se ajustarán a las siguientes determinaciones.
 - a. Parcelas con edificaciones incluidas en el Precatálogo: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones de la Sección siguiente de este Capítulo IV del Título IX.

- b. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar: se ajustarán transitoriamente a las determinaciones del Capítulo II del Título XI.
2. Asimismo, y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial y se obtenga por el Ayuntamiento la delegación de competencias conforme al artículo 40 de la LPHA, cualquier intervención sobre los inmuebles incluidos en el Conjunto Histórico declarado y su zona de respeto será autorizada de forma previa por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico.

También quedan prohibidas cautelarmente el régimen de segregaciones en el ámbito del Conjunto Histórico hasta la aprobación del Plan Especial previsto en el apartado 1 anterior.

Así mismo, y de forma cautelar hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial, la ejecución de sótanos, garajes o aparcamientos, en parcelas del Conjunto Histórico que cuenten con alguno de los niveles de protección establecidos en siguiente artículo, no será autorizable con carácter general, salvo en el caso que su inclusión sea compatible con el mantenimiento de los valores patrimoniales del inmueble y en todo caso, estará condicionada al resultado de la intervención arqueológica que se realice previamente al inicio de las obras, debiendo contar con el informe favorable de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

3. Con el objeto de preservar los recursos escénicos del ámbito del Conjunto Histórico y Entorno y hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial se establecen las siguientes determinaciones de ordenación y gestión paisajística específicas:
 - a. Queda prohibida la implantación de torres u otras estructuras para la colocación de tendidos aéreos de baja tensión o de telecomunicaciones, así como los tendidos aéreos de cualquier tipo sobre el viario público y los espacios libres.
 - b. Los cerramientos de locales comerciales deberán estar convenientemente enfoscados y enlucidos, debiendo armonizar cromáticamente con los paramentos de la edificación o aplicando tonalidades que no generen contrastes cromáticos acusados con la propia edificación o con las del entorno. En ningún caso se admitirán acabados brillantes o tonalidades llamativas en los elementos metálicos de acceso, debiendo adecuarse a las tonalidades predominantes en los elementos de protección de los huecos de fachada.
 - c. La localización de nuevas infraestructuras de telefonía móvil deberá estar suficientemente justificada, previa acreditación de las que existentes son insuficientes o que no es posible obtener una cobertura adecuada con su localización fuera del ámbito del Plan Especial. De estar justificada su emplazamiento, se exigirán además, todas aquellas medidas de mimetización necesarias para evitar su impacto visual. Las antenas existentes dispondrán de un (1) año para realizar un estudio paisajístico que demuestre que no alteran de modo significativo el paisaje del Conjunto Histórico y su entorno. En caso negativo, deberán ser retiradas en el plazo que otorgue la Administración, teniendo en cuenta un período razonable para que hayan sido suficientemente amortizadas.
 - d. En las edificaciones se cumplimentarán las exigencias que sobre descontaminación visual se establecen en los artículos siguientes y se cumplimentarán, igualmente, las condiciones estéticas reguladas para las distintas zonificaciones y usos establecidos por el presente Plan Especial.

SECCIÓN II. DISPOSICIONES SOBRE EL PRECATÁLOGO DEL CONJUNTO HISTÓRICO Y SU ENTORNO.

Artículo 9.4.5. Del Precatálogo del Conjunto Histórico.

1. Con carácter cautelar, los edificios de valor patrimonial individual constatado se incluyen en el Catálogo General del Plan General de El Puerto, dentro de la sección correspondiente al Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de las zonas de su entorno delimitadas por este Plan General.
2. Con carácter general, de forma cautelar y subsidiaria hasta la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y Mejora del ámbito del Conjunto Histórico y zonas de su entorno, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en esta Sección, se establecen los siguientes niveles de protección:
 - a Nivel A. Edificios con Protección Integral
 - b. Nivel B. Otros Edificios con Protección Individualizada.
3. Las condiciones generales de intervención para cada Nivel de los edificios protegidos en esta Sección, se regula por lo dispuesto en los artículos siguientes, si bien dichas intervenciones generales quedan condicionadas y limitadas por las específicas que imponga la Consejería de Cultura.

En todo caso, previamente a la intervención en los edificios del Precatálogo se seguirá analógicamente lo previsto en el artículo 9.2.5.

4. En los casos de rehabilitación de edificios no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en las Condiciones Generales de Edificación.
5. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.
6. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de su entorno de El Puerto de Santa María las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en la Sección II del Capítulo I anterior de este Título IX.

Artículo 9.4.6. Régimen de los edificios con Nivel A del Precatálogo del ámbito del Conjunto Histórico y entorno.

1. Definición y objetivos.

Se incluyen en el Nivel A de protección, en todo caso, los bienes inmuebles del ámbito del Conjunto Histórico o de sus zonas del entorno, que cuentan con una singular relevancia local, autonómica y/o nacional. En concreto, se incluyen los declarados BIC o inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía. Así mismo se incluyen en el Nivel A, aquellos otros que sin estar declarados BIC o inscritos en el mencionado Catálogo autonómico, el presente Plan General los identifica de forma cautelar como merecedores de protección integral por sus relevantes valores históricos, artísticos, arquitectónicos o etnográficos. En ambos casos, estos bienes presentan un excepcional

interés por su relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación local y autonómica.

2. Alcance de la Protección.

Para los inmuebles del Nivel A del Precatálogo se aplicará idéntico régimen sobre alcance de protección que el establecido en el apartado 2 del artículo 9.2.11 para el Nivel 1 del Catálogo.

3. Intervenciones admisibles.

Se aplicara para los inmuebles del Nivel A del Pre-catálogo, idéntico régimen que el establecido en el apartado 3 del artículo 9.2.11 para los inmuebles del Nivel 1 del Catálogo.

Cualquier actuación sobre los bienes precatalogados con el Nivel A, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

De conformidad con el artículo 9.1.3 de estas Normas, será en todo caso de aplicación preferente el régimen establecido en el Capítulo III del Título III de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico Andaluz en lo concerniente a los inmuebles incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, siendo las disposiciones incluidas en este Plan de aplicación en todo aquello que no se opongan al citado régimen.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en el Nivel A de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles precatalogados con el Nivel A, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Protección de la imagen y paisaje.

Se aplicarán en materia de protección y paisaje a los inmuebles precatalogados con Nivel A idénticas disposiciones que las establecidas en el apartado 6 para los inmuebles incluidos en el Catálogo con Nivel 1 (Protección Integral).

7. Cautelas.

Las intervenciones sobre los bienes incluidos en la delimitación del entorno del bien protegido con el Nivel A habrán de contemplar un análisis de la repercusión de la misma sobre éste, que garantice el mantenimiento de la adecuada relación de la pieza protegida con la que es objeto de la intervención, sin perjuicio de la necesaria autorización previa del órgano competente en materia de cultura.

Artículo 9.4.7. Régimen de los edificios con Nivel B del Precatálogo del Conjunto Histórico y de su entorno.

1. Definición y Objetivos.

El Nivel B de protección es el asignado a aquellos edificios o elementos con valor arquitectónico, que sin alcanzar el grado monumental o artístico singular de los anteriormente calificados con el Nivel A de protección, sin embargo por sus características arquitectónicas, formales o su significación en la evolución histórica del Puerto de Santa María deben ser objeto de una protección individualizada, parcial sobre sus elementos más relevantes, y en todo caso ambiental, sobre la globalidad del mismo.

Se incluyen así mismo, los edificios que poseen elementos de interés relacionados con la tipología, composición, sistema constructivo u ornamental significativos de los inmuebles tradicionales del municipio, al tiempo que articulan la trama urbana y contribuyen a la configuración del paisaje urbano en la ciudad histórica. Y en atención a estos valores son merecedores de conservación y protección cautelar, controlándose las acciones que sobre ellos se efectúen.

2. Alcance de la Protección.

El Nivel B protege cautelarmente la concepción global del edificio, su tipología y composición, incluyendo los elementos que la generan, así como las envolventes y ornamentación. La protección se extiende a la parcela en la que se ubica, de la que habrá de respetar su forma, dimensiones y ocupación. No se permite la segregación salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico.

3. Intervenciones admisibles.

En los inmuebles catalogados con Nivel B, se permiten, de forma general, las obras de conservación y mantenimiento, las de consolidación, las de acondicionamiento y las de restauración parcial dirigida a mejorar la legibilidad o puesta en valor del inmueble. De forma excepcional, se podrá admitir la rehabilitación consistente en la reforma menor o/y parcial, en aquellos elementos edificados que, tras un estudio específico, quede acreditado su ausencia de valores.

Hasta tanto, se apruebe el Catálogo del Plan Especial del Conjunto Histórico previsto, en el que concrete su definitivo nivel de protección, y régimen específico de actuaciones de intervención, no se admitirán las intervenciones dirigidas a la consecución de un mayor volumen edificable que el existente.

Igualmente se prohíben las ampliaciones -verticales y horizontales- y la demolición total o parcial de elementos que afecten a los valores del edificio. No obstante, podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original salvo que por el paso del tiempo éstos sean significativos de otras épocas históricas de valor.

Cualquier actuación sobre los bienes precatalogados con el Nivel B, habrá de ser autorizada por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

4. Deber de restauración.

Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total mediante la reposición de los elementos originales si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicieren.

5. Usos.

Los usos admisibles en los inmuebles precatalogados con el Nivel B, serán aquellos que siendo conformes con la calificación urbanística otorgada por este Plan sean compatibles con la relevancia histórica, artística, arquitectónica o etnográfica, sus valores y su significación. En caso de sustitución de su uso histórico o tradicional, serán preferentes los equipamientos y los SIPS, que no comporten riesgos para la conservación del inmueble.

6. Cautelas.

Las intervenciones sobre inmuebles preexistentes y las edificaciones de nueva planta en parcelas colindantes a los protegidos en este nivel, evitarán toda actuación que perjudique la contemplación de estos debiendo procurar la integración armónica en las soluciones de volumen, cubierta y composición de fachada.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano**

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:
 - a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.
 - b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
 - c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior aprobado que se asume.
 - d. La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
 - e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado que definen la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
 - f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales señalando si son usos existentes o previstos.
 - g. La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
 - h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
 - i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

- j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
 - k. La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
 - l. La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.
 - m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.
 - n. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).
 - o. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.
 - p. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- a. Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado.- para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado.
 - b. Calificación urbanística pormenorizada, en el suelo urbano consolidado y en el no consolidado de ordenación completa. La calificación se integrada por:
 - b.1. el uso urbanístico pormenorizado
 - b.2. zona de ordenanza de aplicación que expresa la tipología, altura y edificabilidad de la parcela.
 - c. Ámbitos del suelo urbano no consolidado con expresión de sus determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas.
3. Los preceptos del presente Título X tienen la consideración de ordenación estructural en la regulación contenida en los mismos que de conformidad con las previsiones del artículo 10.1 de la LOUA deban contar con dicho carácter, el resto se entienden que cuentan con el carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 10.1.2. La delimitación de terrenos con clasificación de Suelo Urbano.

1. El presente Plan General de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.3 de estas Normas delimitada los terrenos como suelo urbano en los que concurra alguna de las circunstancias expresadas en el apartado 1 del citado precepto.
2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: OE.02 Clasificación del suelo y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.1.3. La delimitación de la categoría de Suelo Urbano Consolidado.

El presente Plan General en aquellos terrenos en los que concurran las características establecidas en el artículo 2.3.4 de estas Normas procede al reconocimiento de su perteneciente a la categoría de suelo urbano consolidado.

A tal fin delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación siguientes: Plano de Ordenación Estructural: OE.03 Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías, Sectores del Suelo Urbano y Urbanizable, Sistemas Generales, y en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa.

Artículo 10.1.4. Los ámbitos pertenecientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.3.5 de estas Normas el presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando:

- a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado. (S-SUNC) para actuaciones de urbanización de ejecución sistemática y ordenación pormenorizada remitida a planeamiento de desarrollo.

En concreto, el presente Plan delimita los siguientes sectores:

De uso global Residencial:

SUNC-01 CANTARRANAS 1.
SUNC-02 CANTARRANAS 2.
SUNC-03 CANTARRANAS 3.
SUNC-04 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1.
SUNC-05 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2.
SUNC-06 EL CARACOL.
SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
SUNC-11 LA SALUD

De uso global Actividades Económicas

SUNC-08 PRYCA OESTE.
SUNC-09 PRYCA NORTE.
SUNC-10 FORD.

- b. Áreas de Reforma Interior y Áreas de Regularización:

b.1. Áreas de Reforma Interior con objetivos de renovación urbana y compleción (ARI).

Son áreas urbanas que presentan signos de obsolescencia para las que se prevé una actuación de reforma o renovación urbana mediante la oportuna identificación de un ámbito de ordenación integrada y de ejecución sistemática. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARI". Se delimitan las siguientes:

De Uso Global Residencial:

ARI-02	EL GALVECITO
ARI-05	CALLE MAR DE LAS ANTILLAS
ARI-06	LAS MARÍAS
ARI-07	RENFE
ARI-08	MONASTERIO DE LA VICTORIA
ARI-10	CASINO
ARI-11	LA CHINA
ARI-13	CALLE ZARZA

De Uso Global Actividades Económicas:

ARI-01	CLUB MEDITERRANEO
ARI-03	FUENTERRABÍA 1
ARI-04	FUENTERRABÍA 2
ARI-09	CAÑO MOLINO
ARI-12	EL CUVILLO.
ARI-14	CABALLO BLANCO

b.2 Las Áreas de Regularización e Integración Urbana-Ambiental ARG.

Son áreas que viniendo de una situación rural presentan, en la actualidad, un grado de consolidación de la edificación irreversible y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización al resultar la mayor parte de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptadas sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARG" y se delimitan las siguientes áreas:

ARG-01	CANTARRANAS 6
ARG-02	EL CHINARRAL 1
ARG -03	VEGA DE LOS PÉREZ
ARG -04	PAGO WINTHUYSEN 2 Y LA CARIDAD 2
ARG-05	CANTARRANAS 5
ARG -06	EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE
ARG -07	HACIENDA DOS PALMERAS
ARG -08	LOS NARANJOS
ARG -09	LAS MARÍAS
ARG -10	LA CERERÍA
ARG -11	LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2
ARG -12	LA BELLEZA
ARG -13	MONTES DE OCA
ARG -14	LA MANUELA
ARG -15	LOS PERALES
ARG -16	LAS VEGUETAS
ARG-17	EL ALMENDRAL
ARG -18	BELLA BAHÍA

ARG -19	CAMINO VIEJO DE ROTA
ARG -20	BERBÉN
ARG -21	ALTOS DEL BERBÉN
ARG -22	LAS MARÍAS 2
ARG-23	VENTA DURANGO
ARG -24	LA OROPÉNDOLA 1
ARG -25	LA OROPÉNDOLA 2
ARG -26	LA OROPÉNDOLA 3
ARG -27	LA HERRADURA
ARG-28	HIJUELA DEL TIO PRIETO
ARG -29	ALMENDROS 2
ARG-30	VALDEAZAHARES
ARG -31	SAN ANTONIO
ARG -32	EXTENSIÓN DEL SAUCE
ARG -33	CANTARRANAS OESTE
ARG -34	PRYCA
ARG -35	LOS DESMONTADOS 2
ARG -36	PAGO WINTHUYSEN 1
ARG -37	PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA
ARG -38	VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS
ARG -39	VILLARANA DE LAS ARENILLAS
ARG -40	CARRETERA DE SANLUCAR 1
ARG -41	PAGO ALMAJAR-LA NEGRA
ARG -42	PAGO LAS ANIMAS
ARG -43	CANTARRANAS 3
ARG -44	HOYO 15
ARG -45	CARRETERA DE SANLUCAR 2
ARG -46	EL CARRIL
ARG -47	LOS DESMONTADOS 1

El presente Plan diferencia aquellas que cuentan con ordenación pormenorizada completa establecida por el propio Plan General o bien remitidas a planeamiento de desarrollo.

- c. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática incluidas en área de reparto.

Los Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) con fines de renovación parcial y progresiva en un área homogéneas de edificación, que por presentar signos de obsolescencia o/y presentarse nuevas oportunidades de revitalización, su planeamiento de desarrollo -en cumplimiento de las previsiones de este Plan General- les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior para fomentar la consecución de nuevos objetivos urbanos y previendo nuevos espacios dotacionales. Los ámbitos de incrementos de aprovechamientos conjuntamente con los suelos dotacionales adscritos de su área d reparto constituyen ámbitos de transferencias de aprovechamientos.

El presente Plan General de forma directa, no prevé ningún supuesto de esta tipología de actuación del suelo urbano no consolidado, si bien faculta directamente al Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico declarado y sus zonas del entorno, para que puedan ejercitar esta identificación en aquellos casos en los que reconociéndose un incremento de aprovechamiento considerable, y no pudiendo delimitarse una unidad de ejecución, se requiera la obtención vinculada de suelos dotacionales.

- d. Ámbitos de Incrementos de Aprovechamientos (AIA) de ejecución asistemática excluidas de área de reparto.

Se corresponde con las parcelas que representan un ámbito homogéneo de edificación a las que el presente Plan les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al planeamiento anterior y que quedando excluidas de ámbitos de unidades de ejecución tampoco se procede a su inclusión en Áreas de Repartos. Su ejecución se realiza mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

El presente Plan delimita en esta tipología de actuación en los siguientes ámbitos:

- AIA-1. LA ANGELITA.
- AIA-2. CALLE GALEÓN.
- AIA-3. CAMINO DEL SARMIENTO
- AIA-4. CENTRO INGLÉS.
- AIA-5. LAS PALMAS
- AIA-6. EL FARO
- AIA-7. CASINO-BAHÍA.

- e. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto.

Se trata de Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario, cuya adquisición se vincula a áreas de reparto del suelo urbano no consolidado. Se identifican en el artículo 10.3.4 de estas Normas.

- f. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio.

Se corresponde a actuaciones urbanísticas del anterior Plan General que se revisa que cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad -y es asumida por el presente Plan General- cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la entrada en vigor de éste. Los ámbitos del SUNC Transitorio o en ejecución se identifican en el artículo 10.2.14 de estas Normas.

Artículo 10.1.5. División en Zonas de Ordenanzas e identificación de las Áreas Homogéneas de Edificación

1. El Suelo Urbano ordenado pormenorizadamente de forma completa se divide en las Zonas de Ordenanzas que se establecen y regulan en el Título XI de estas Normas en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas, así como, de la edificación, aplicables a cada parcela en función de su calificación urbanística pormenorizada.
2. Las zonas de ordenanzas se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de condiciones de edificación. Las condiciones generales establecidas para cada zona de ordenanzas serán de aplicación en cada subzona que la integran, salvo en los casos de contradicción con las determinaciones específicas establecidas en cada subzona.
3. Complementariamente, el presente Plan General establece en sus Planos de Ordenación Estructural los ámbitos de las Áreas Homogéneas de Edificación en suelo urbano consolidado para el establecimiento de las determinaciones estructurales de uso global, densidad y edificabilidad para las diferentes unidades geográficas y urbanísticas homogéneas del suelo urbano consolidado aun cuando alguna parcela del ámbito cuente con un uso pormenorizado diferenciado al resto.

Las determinaciones sobre densidad, uso global y edificabilidad global de los ámbitos del suelo urbano no consolidado se expresan en sus fichas respectivas del Anexo así como en los planos de ordenación.

Artículo. 10.1.6. Ámbitos de ordenación pormenorizada completa en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior (de renovación urbana (identificadas como ARI), las Áreas de Regularización e Integración (con fines de normalización que se identifican como ARG), y los Sectores de esta categoría de urbano no consolidado que indican a continuación.

2. Las Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana -ARI- de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

ARI-03 FUENTERRABÍA 1
ARI-04 FUENTERRABÍA 2
ARI-05 CALLE MAR DE LAS ANTILLAS
ARI-06 LAS MARÍAS
ARI-08 MONASTERIO DE LA VICTORIA
ARI-09 CAÑO MOLINO
ARI-10 CASINO
ARI-14. CABALLO BLANCO

3. Las Áreas de Regularización e Integración Urbana y Ambiental con fines de normalización (ARG) que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

ARG -03 VEGA DE LOS PÉREZ
ARG -08 LOS NARANJOS
ARG -09 LAS MARÍAS 1
ARG -10 LA CERERÍA
ARG -20 BERBÉN
ARG -21 ALTOS DEL BERBÉN
ARG -22 LAS MARÍAS 2
ARG -24 LA OROPÉNDOLA 1
ARG -25 LA OROPÉNDOLA 2
ARG -26 LA OROPÉNDOLA 3
ARG -27 LA HERRADURA
ARG -29 ALMENDROS 2
ARG -32 EXTENSIÓN DEL SAUCE
ARG -33 CANTARRANAS OESTE
ARG -34 PRYCA
ARG -43 CANTARRANAS 4
ARG -44 HOYO 15
ARG -45 CARRETERA DE SANLUCAR 2

4. Los sectores de suelo urbano no consolidado de ejecución sistemática que cuentan con ordenación completa establecida por este Plan General son las siguientes:

SUNC-05 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 2.
SUNC-06 EL CARACOL.

5. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre zonas de ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

Los ámbitos del suelo urbano no consolidado en régimen transitorio, identificados como API por este Plan General, se rigen por lo dispuesto en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.1.7. Ámbitos de Ordenación pormenorizada diferida en Suelo Urbano No Consolidado.

1. Ámbitos de Ordenación Diferida son los ámbitos territoriales que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las siguientes Áreas de Reforma Interior, Áreas de Regularización y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro, bien a un Plan Especial en el caso de Áreas de Reforma Interior o de Regularización, bien un Plan Parcial en los Sectores, conforme a las determinaciones estructurales y preceptivas que se establecen en este Plan General.
3. En los ámbitos de los sectores de suelo urbano no consolidado, que se especifican a continuación, se elaborará para cada uno de ellos, un Plan Parcial que estará sometido a las determinaciones y criterios establecidos en la ficha correspondiente al ámbito del Anexo de estas Normas así como a lo dispuesto en el Título III para los Planes Parciales:

De uso global Residencial:

SUNC-01 CANTARRANAS 1.
SUNC-02 CANTARRANAS 2.
SUNC-03 CANTARRANAS 3.
SUNC-04 ENSANCHE NOROCCIDENTAL 1.
SUNC-07 EL CHINARRAL 2.
SUNC-11 LA SALUD

De uso global Actividades Económicas

SUNC-08 PRYCA OESTE.
SUNC-09 PRYCA NORTE.
SUNC-10 FORD.

4. Las áreas de reforma interior con objetivo de renovación que precisan la elaboración de un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada son:

ARI-01 CLUB MEDITERRANEO
ARI-02 EL GALVECITO
ARI-07 RENFE
ARI-11 LA CHINA
ARI-12 EL CUVILLO
ARI-13 CALLE ZARZA

5. Los ámbitos de ordenación diferida correspondiente a las áreas de regularización e integración en suelo urbano no consolidado con fines de normalización (ARG) que precisan desarrollar un Plan Especial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa son las identificadas en el artículo siguiente.
6. Con carácter general se dispone que los Planes Parciales y Especiales adopten con carácter preferente como normas particulares sobre condiciones de edificación y ordenación de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación pormenorizada completa la regulación que sobre zonas de ordenanza se dispone en el Título XI de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

Artículo 10.1.8. Los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental de las áreas con fines de normalización.

1. Se elaborará un Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental para cada uno de los siguientes ámbitos de áreas de regularización del Suelo Urbano No Consolidado:
 - ARG -1 CANTARRANAS 6
 - ARG-02 EL CHINARRAL 1
 - ARG -04 PAGO WINTHUYSEN 2 Y LA CARIDAD 2
 - ARG-05 CANTARRANAS 5
 - ARG -06 EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE
 - ARG -07 HACIENDA DOS PALMERAS
 - ARG -11 LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2
 - ARG -12 LA BELLEZA
 - ARG -13 MONTES DE OCA
 - ARG -14 LA MANUELA
 - ARG -15 LOS PERALES
 - ARG -16 LAS VEGUETAS
 - ARG-17 EL ALMENDRAL
 - ARG -18 BELLA BAHÍA
 - ARG -19 CAMINO VIEJO DE ROTA
 - ARG-23 VENTA DURANGO
 - ARG-28 HIJUELA DEL TIO PRIETO
 - ARG-30 VALDEAZAHARES
 - ARG -31 SAN ANTONIO
 - ARG -35 LOS DESMONTADOS 2
 - ARG -36 PAGO WINTHUYSEN
 - ARG -37 PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA
 - ARG -38 VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS
 - ARG -39 VILLARANA DE LAS ARENILLAS
 - ARG -40 CARRETERA DE SANLUCAR I
 - ARG -41 PAGO ALMAJAR-LA NEGRA
 - ARG -42 PAGO LAS ANIMAS
 - ARG -46 EL CARRIL
 - ARG -47 LOS DESMONTADOS 1
2. Son criterios y objetivos generales de los Planes Especiales de Integración Urbana y Mejora Ambiental:
 - a. Lograr la normalización e integración urbanística a través de la mejora ambiental, dotacional e infraestructural del área.

- b. La ordenación pormenorizada se adaptará en la medida de lo posible a la realidad existente y a la estructura de la propiedad.
 - c. La configuración de una red viaria suficiente adaptada al carácter de estos ámbitos. Por ello, la red viaria secundaria se localizará con carácter general aprovechando los trazados de los carriles actuales sin perjuicio de ampliar su sección y la apertura de otros necesarios en ámbitos libres de edificación que vengan a completar los existentes para asegurar la correcta funcionalidad urbana y accesibilidad a las parcelas. Se emplearán criterios compositivos y de diseño para estos viarios, donde la sección (preferentemente entre 5 y 9 metros), los materiales de carácter blando, la no distinción entre calzada y acera, la inclusión de arbolado de alineación permita que la dotación infraestructural no suponga una sustancial transformación del singular medio periurbano en el que se insertan.
 - d. Establecimiento como tipología predominante de la edificación unifamiliar aislada en parcela, sin perjuicio de poder introducir otras tipologías residenciales (como las actuaciones de ciudad jardín en condominio) que generen tejidos mestizos, sin llegar a desnaturalizar la morfología característica del ámbito y permitan la liberación de espacios libres.
 - e. Procurarán materializar una pequeña oferta de servicios terciarios.
 - f. Los sistemas locales dotacionales (de espacios libres y de equipamientos) se ajustarán a los siguientes criterios:
 - 1º. Se ubicarán preferentemente en zonas libres de edificación y en posiciones que contribuyan a crear centralidades. Se asegurará la preservación de las masas arbóreas, preferentemente con destino al sistema de espacios libres.
 - 2º. El Plan Especial respetará los estándares mínimos de espacios libres o/y equipamientos públicos señalados para cada área en su respectiva Ficha del Anexo de estas Normas que se establecen en atención a los usos e intensidades previstos y características de la población y al grado de consolidación de la edificación. En caso de no establecerse estándar en la ficha, se tomará como referencia 35 metros cuadrados de suelo de uso público por cada 100 metros cuadrados de edificabilidad del ámbito.
 - g. Se corregirán los déficits y carencias en materia de infraestructuras urbanas básicas dotándolo de los servicios necesarios para su correcto funcionamiento.
3. Criterios de gestión

El Plan Especial decidirá si la gestión urbanística del ámbito se realiza mediante delimitación de unidades de ejecución o bien mediante actuaciones asistemáticas con aplicación de Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos. A tal fin el Plan Especial se encuentra legitimado para identificar zonas del mismo en las que existiendo una consolidación de la edificación de menor intensidad y contando con superficie suficiente para constituir ámbitos integrados puedan ser objeto de delimitación de unidades de ejecución a instancia de los interesados durante el proceso de tramitación del mismo, pudiendo determinarse la gestión por el sistema de compensación si así es solicitado por la mayoría de los interesados.

En el caso de que se decida su gestión por actuaciones asistemática se elaborarán, de forma complementaria, por el Ayuntamiento unas Ordenanza en las que se establezcan

las cuotas correspondientes de los costes de urbanización y las compensaciones económicas sustitutivas a fin de facilitar la aplicación de las transferencias de aprovechamientos en desarrollo de las previsiones de las presentes Normas (en especial lo dispuesto en el artículos 10.2.8) y del Plan Especial.

4. Criterios de programación.

La formulación de los Planes Especiales se realizará preferentemente en el I Cuatrienio, sin determinación de prioridades entre ellos. No obstante será condición para su efectiva gestión urbanística prever en su formulación su efectiva conexión con las redes generales de infraestructuras.

5. Las áreas de regularización ARG-05, ARG-28 y ARG-30 además, de los criterios señalados en los apartados 2 a 4 anteriores, tendrán como objetivo complementario de la ordenación pormenorizada establecer la límite de edificación en coordinación con la Consejería competente en materia de carretera de interés autonómico, y en su caso, la graduación del régimen de fuera de ordenación de las edificaciones que finalmente queden afectadas por la misma.

Artículo 10.1.9. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano

1. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API
2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

En el Suelo Urbano se delimitan los siguientes ámbitos territoriales como de Planeamiento Incorporado respecto a los cuales se asumen (en los términos que a continuación se expresan) los siguientes instrumentos de planeamiento aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General anterior:

a. En suelo urbano consolidado:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-01 La Torre. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-CO-9 aprobado definitivamente el 25-09-1998
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-02 San José del Pino. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI San José del Pino aprobado definitivamente el 04-11-2005
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-03 Caja de Agua. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CC-17 aprobado definitivamente el 06-10-2006
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-06 Bahía Blanca. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP- CO-1 aprobado definitivamente el 23-11-2005.
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-EQ-07. Golf Vistahermosa: Planeamiento asumido: PAU y Plan Parcial PAU- CO-1: aprobado definitivamente el 04-07-2003. No obstante, el presente Plan General reconoce que al momento de su aprobación, las parcelas M10,M11 y M15 no han alcanzado aún la condición de solar.

- b. En suelo urbano no consolidado transitorio o en proceso de consolidación:
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-04_ARIT 01. Santa Clara. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI Santa Clara aprobado definitivamente el 04-05-2004
 - Ámbito de Planeamiento Incorporado API- EQ-05_ARIT 02. Santa Catalina. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina aprobado definitivamente el 04-07-2003. No obstante, por el presente Plan General se procede a incorporar expresamente las siguientes alteraciones en la ordenación del citado Plan Especial: la eliminación de la rotonda prevista en Avda. de la Libertad, la eliminación de las dos viviendas previstas en el Plan Especial acumulando la edificabilidad asignada a las mismas al equipamiento privado, así como, la calle secundaria, y la previsión de una mejora del sistema de espacios libres que se identifica en los planos de ordenación pormenorizada completa de esta Revisión.
3. El régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado es el siguiente:
- a. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que de forma expresa incorpore el Plan General . Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales a los que se realiza directa remisión.
 - b. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en las presentes Normas.
 - c. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en los Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en el presente artículo se exprese la voluntad de alterarlas.
 - d. En el caso de discrepancia entre las determinaciones del planeamiento antecedente y las que incorpora el presente Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen salvo las excepciones que se establecen en este precepto. En todo caso prevalecerá lo dispuesto por el presente Plan General para el API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
 - e. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas

Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

- f. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado de Suelo Urbano que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el instrumento asumido de planeamiento pormenorizado.
- g. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas Normas establecidas en el Título III.

Artículo 10.1.10. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.

1. Actuaciones urbanizadoras No Integradas son ámbitos territoriales del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado en los que se disponen actuaciones de adquisición de terrenos o/y urbanización para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.
2. En el Suelo Urbano se identifican por el presente Plan tres tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas:
 - a. Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado: de adquisición de terrenos y urbanización.
 - b. Actuaciones Aisladas o Puntuales en Suelo Urbano Consolidado: de adquisición de terrenos o/ y urbanización o reurbanización:
 - c. Áreas de Mejora de Urbanización en la Ciudad Consolidada (sólo de reurbanización).

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN I. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del Suelo Urbano Consolidado cuanta con los siguientes derechos:

- a. La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.
 - b. La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.
2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
 - b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.
2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá lo previsto en el artículo 14.1.9 apartado 1.
3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del Suelo Urbano Consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.
4. El Plan establece plazos de edificación en el Suelo Urbano Consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano Consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de

la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares.

De forma subsidiaria, en ausencia de esta Ordenanza, se aplicarán en suelo urbano consolidado los siguientes plazos, que en todo caso se entenderán como máximos: en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del Plan para la solicitud de licencia, y el de inicio de las obras en el plazo establecido en la propia licencia. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del Suelo Urbano Consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación integral, pudiendo ejercitar su propietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación del presente Plan sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

SECCIÓN II. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 10.2.3. Las diversas tipologías de intervención en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. El presente Plan General delimita el Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Estructural, diferenciando las siguientes tipologías de intervención a efectos de ordenación y gestión urbanística:
 - a. Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC) para su ejecución sistemática, y correspondientes a vacíos urbanos interiores o colindantes a la ciudad consolidada.
 - b. Áreas de Reforma Interior o de Regularización e Integración, diferenciando:
 - b.1. áreas de reforma interior: zonas urbanas objeto de reforma o renovación urbana mediante una actuación de ejecución sistemática. Se identifican en los Planos de Ordenación y Fichas con la denominación "ARI".
 - b.2. áreas de regularización e integración urbana-ambiental. Estos ámbitos tienen por objetivo la normalización de actuaciones irregulares realizadas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General, y que son asumidas por éste al ser compatibles con su modelo territorial, previendo su correcta urbanización y mejora de calidad urbana y ambiental.

En estas áreas identificadas como ARG (con fines de normalización) el presente Plan General no prevé como necesario la delimitación de unidades de ejecución, sin perjuicio de estar incluidas en Áreas de Reparto. El Plan posibilita que el modo de cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado sea decidido en la fase de gestión, bien mediante la delimitación de unidades de ejecución cuando puedan establecerse ámbitos que cumplan con los requisitos legales para ello, bien mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos. En los

casos en los que deba formularse un Plan Especial esta decisión se adoptará justificadamente en el mismo.

- c. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, en Suelo Urbano No Consolidado e incluidas en Áreas de Reparto, identificadas como Actuaciones Aisladas (AA), que podrán ser de Equipamiento, de Espacios Libres y de Viario.
 - d. Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento, no incluidas en áreas de reparto.
 - e. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas sistemáticas previstas en el anterior Plan General derogado que presentan un avanzado estado ejecución pero sin alcanzar su culminación.
2. Así mismo tendrán la consideración automática de suelo urbano no consolidado aquellos terrenos incluidos en ámbitos de unidades de ejecución para la revitalización y mejora ambiental o en los ámbitos de incremento de aprovechamientos que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y su entorno, proceda a delimitar conforme a las prescripciones de este Plan General.

La gestión de las unidades de ejecución que se delimiten por este Plan Especial se ajustará a las prescripciones del artículo 10.2.7 de estas Normas.

Si las actuaciones del Plan Especial identificadas como suelo urbano no consolidado se incluyen en áreas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 2.4.6 de estas Normas y a reglas análogas que las señaladas en el apartado 4 del artículo 10.2.8 siguiente.

3. Desde el punto de vista del establecimiento de la ordenación pormenorizada completa, el régimen jurídico del Suelo Urbano Consolidado se diferencia en los siguientes supuestos:
 - a. Suelo Urbano No Consolidado con ordenación completa establecida por este Plan General.
 - b. Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa diferida.

Artículo 10.2.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado ordenado

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación completa o detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del Suelo Urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% (u otra porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del

- valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.
- d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.
 - e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.
 3. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa de los ámbitos de las áreas de regularización e integración (ARG) se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.2.8 de este Capítulo.
 4. Los ámbitos de incremento de aprovechamiento sin delimitación de áreas de reparto, deberán realizar las actuaciones de ajustes entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo, debiendo compensar a la Administración su derecho a la recuperación de plusvalías correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento objetivo, conforme a las prescripciones del artículo 10.2.9 de estas Normas.

Artículo 10.2.5. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área o sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Planes Parciales que deben formularse en los dos años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial o en su caso Plan Parcial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.2.6. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se establece en el Plano de Ordenación Estructural OE.04 "Áreas de Reparto en Suelo Urbano y Urbanizable" y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación. La unidad de aprovechamiento está referida a un metro cuadrado edificable de uso residencial libre en tipología plurifamiliar en manzana.

SECTORES, AREAS DE REFOMA INTERIOR Y ÁREAS DE REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS			A. MEDIO UA/M2
AR-SUNC-01	S-SUNC-R1		CANTARRANAS 1	0,2107
AR-SUNC-02	S-SUNC-R2		CANTARRANAS 2	0,2110
AR-SUNC-03	S-SUNC-R3		CANTARRANAS 3	0,2105
AR-SUNC-04	S-SUNC-R4		CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 1	0,3209
AR-SUNC-05	S-SUNC-R5		CRECIMIENTO NOROCCIDENTAL 2	0,2971
AR-SUNC-06	S-SUNC-R6		EL CARACOL	0,4625
		AA-5	AMPLIACION PARQUE EL CEMENTERIO	
		AA-9	CONEXIÓN RONDA DEL FERROCARRIL CON EL ENTORNO DEL MONASTERIO DE LA VICTORIA TRAMO 2	
		AA-17	COMPLECION ROTONDA AVD VALENCIA	
AR-SUNC-07	S-SUNC-R7		EL CHINARRAL	0,2249
AR-SUNC-08	S-SUNC-AE8		PRYCA OESTE	0,1849
		AA-18	CONEXIÓN A-491 CON NUEVA RONDA PERIURBANA TRAMO 1	
		AA-20	AMPLIACION NUDO CAMINO DEL JUNCAL	
AR-SUNC-09	S-SUNC-AE9		PRYCA NORTE	0,3545
		AA-19	CONEXIÓN A-491 CON NUEVA RONDA PERIURBANA TRAMO 2	
AR-SUNC-10	S-SUNC-AE10		LA FORD	0,2561
AR-SUNC-11	ARG-47		LOS DESMONTADOS 1	0,2250
AR-SUNC-12	S-SUNC-R11		LA SALUD	0,1752
AR-SUNC-13	ARI-01		CLUB MEDITERRANEO	0,45
		AA-12	CONEXIÓN C/JAVIER MERELLO-AZUCENA	
		AA-24	APERTURA DE VIARIO DE VIARIO C/OCÉANO ÍNDICO	
AR-SUNC-14	ARI-02		GALVECITO	0,2329
AR-SUNC-15	ARI-03		FUENTERRABÍA 1	0,3251
AR-SUNC-16	ARI-04		FUENTERRABÍA 2	0,3295
AR-SUNC-17	ARI-05		CALLE MAR DE LAS ANTILLAS	0,2576
AR-SUNC-18	ARI-06		LAS MARIAS	0,4212
		AA-04	EQUIPAMIENTO AVENIDA DE LA LIBERTAD	
AR-SUNC-19	ARI-07		RENFE	0,3324
		AA-23	CALLE SARMIENTO	
		AA-6	REURBANIZACIÓN RONDA DEL FERROCARRIL	
AR-SUNC-20	ARI-08		MONASTERIO DE LA VICTORIA	0,5300
		AA-1	ESPACIO LIBRE EN CALLE LA MORA	
		AA-2	PARQUE DEL LITORAL 04	
		AA-3	PARQUE DEL LITORAL 01	
		AA-7	RECONFIGURACIÓN DEL ENTORNO MONASTERIO DE LA VICTORIA	

		AA-8	CONEXIÓN RONDA FERROCARRIL Y ENTORNO MONASTERIO DE LA VICTORIA-TRAMO 1	
		AA-16	ESPACIO LIBRE EN CALLE SAN JAVIER	
		SG-EQ-S-28	ESTACION DFE AUTOBUSES	
AR-SUNC-21	ARI-09		CAÑO DEL MOLINO	0,4954
AR-SUNC-22	ARI-10		CASINO	0,4621
AR-SUNC-23	ARI-11		LA CHINA	0,8115
AR-SUNC-24	ARI-12		CUVILLO	0,3490
AR-SUNC-25	ARI-13		CALLE ZARZA	0,9721
AR-SUNC-26	ARI-14		CABALLO BLANCO	0,4884

SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y ÁREAS DE REGULARIZACIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				
ÁREA DE REPARTO	ÁMBITOS			A. MEDIO UA/M2
AR-SUNC-27	ARG-03		VEGA DE LOS PÉREZ	0,2481
	ARG-08		LOS NARANJOS	
		AA-21	ÁREA DOTACIONAL VEGA DE LOS PEREZ	
AR-SUNC-28	ARG-33		CANTARRANAS OESTE	0,2360
		AA-14,1	ÁREA DOTACIONAL CANTARRANAS	
AR-SUNC-29	ARG-09		LAS MARÍAS 1	0,4007
	ARG-22		LAS MARÍAS 2	
		AA-10.1	ÁREA DOTACIONAL LAS MARIAS	
AR-SUNC-30	ARG-24		LA OROPÉNDOLA 1	0,2485
	ARG-25		LA OROPÉNDOLA 2	
	ARG-26		LA OROPÉNDOLA 3	
		AA-22	ESPACIO LIBRE EN LA OROPÉNDOLA	
AR-SUNC-31	ARG-10		LA CERERÍA	0,2300
	ARG-20		BERBÉN	
	ARG-21		ALTOS DEL BERBÉN	
	ARG-27		LA HERRADURA	
	ARG-29		ALMENDROS 2	
	ARG-32		EXTENSIÓN DEL SAUCE	
	ARG-34		PRYCA	
	ARG-43		CANTARRANAS 4	
	ARG-44		HOYO 15	
	ARG-45		CARRETERA DE SAN LUCAR	
	ARG-05		CANTARRANAS 5	
	ARG-28		HIJUELA DEL TIO PRIETO	
	ARG-30		VALDEAZAHARES	
		AA-11	ÁREA DOTACIONAL ROMPESERONES	
	AA-10.2	ÁREA DOTACIONAL LAS MARÍAS		
	AA-14.2	ÁREA DOTACIONAL CANTARRANAS		
	AA-13	ESPACIO LIBRE LA HERRADURA		
AR-SUNC-32	ARG-01		CANTARRANAS 6	0,2250
AR-SUNC-33	ARG-02		EL CHINARRAL 1	0,2250
AR-SUNC-34	ARG-04		PAGO WINTHUYSSSEN I I-LA CARIDAD 2	0,2250
AR-SUNC-35	ARG-06		EL BARRERO-HACIENDA LAS CATORCE	0,2250

AR-SUNC-36	ARG-07		HACIENDA DOS PALMERAS	0,2250
AR-SUNC-37	ARG-11		LAS BANDERAS-EL PALOMAR 2	0,2250
AR-SUNC-38	ARG-12		LA BELLEZA	0,2225
AR-SUNC-39	ARG-13		MONTES DE OCA	0,2250
AR-SUNC-40	ARG-14		LA MANUELA	0,2250
AR-SUNC-41	ARG-15		LOS PERALES	0,2250
AR-SUNC-42	ARG-16		LAS VEGUETAS	0,2250
AR-SUNC-43	ARG-17		EL ALMENDRAL	0,2250
AR-SUNC-44	ARG-18		BELLA BAHÍA	0,2226
AR-SUNC-45	ARG-19		CAMINO VIEJO DE ROTA	0,2250
AR-SUNC-46	ARG-23		VENTA DURANGO	0,2250
AR-SUNC-47	ARG-31		SAN ANTONIO	0,2250
AR-SUNC-48	ARG-35		LOS DESMONTADOS 2	0,2250
AR-SUNC-49	ARG-36		PAGO WINTHUYSEN 1	0,2250
AR-SUNC-50	ARG-37		PAGO SERRANO +LA ESTACADILLA	0,2250
AR-SUNC-51	ARG-38		VEGUETAS 2-IMBRUSQUETA-LAS CEPAS-ALBARIZAS	0,2250
AR-SUNC-52	ARG-39		VILLARANA DE LAS ARENILLAS	0,2250
AR-SUNC-53	ARG-40		CARRETERA DE SANLUCAR 1	0,2250
AR-SUNC-54	ARG-41		PAGO ALMAJAR-LA NEGRA	0,2250
AR-SUNC-55	ARG-42		PAGO LAS ANIMAS	0,2250
AR-SUNC-56	ARG-46		EL CARRIL	0,2250

Artículo 10.2.7. El estatuto de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Los propietarios del suelo urbano no consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

- a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asumen la financiación de los costes de urbanización se detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

- b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
2. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
 - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a

propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

- f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

De igual forma deben financiar las obras exteriores de conexión a las redes generales existentes o previstas para el reforzamiento de las mismas, a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos. Para asegurar una distribución equitativa en los costes de ejecución del reforzamiento de las infraestructuras generales exteriores, se establece una participación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado de diez euros con (10,00) por unidad de aprovechamiento urbanístico que deberá ser anualmente actualizada conforme a las reglas de estas Normas.

Así mismo se incluirán los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área o sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- g. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- h. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.
4. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan se corresponden con los ámbitos de Áreas de Reforma Interior con fines de

renovación (ARI) y los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado, que en todo caso deben ejecutarse sistemáticamente.

5. De igual modo constituyen ámbitos susceptibles de ejecución sistemática a través de la delimitación de unidades de ejecución, las áreas de regularización e integración (ARG), remitidas a planeamiento desarrollo, si así se decide por su respectivo Plan Especial de Integración Urbana y Mejora Ambiental salvo que éste se justifique la imposibilidad o dificultad de dicha ejecución sistemática. En cualquiera de ambos supuestos se aplicarán las especialidades establecidas en el apartado 2 y 3 del artículo siguiente.

Artículo 10.2.8. Especialidades en el régimen de las actuaciones del suelo urbano en áreas de regularización (ARG)

1. Con carácter general los derechos y deberes vinculados al proceso de transformación urbanística de los terrenos incluidos en áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG) son idénticos a los establecidos en el artículo anterior relativo a las actuaciones de urbanización del suelo urbano no consolidado en régimen de unidades de ejecución.

No obstante, en el proceso de gestión de las áreas de regularización e integración (ARG) se tendrán presente las siguientes especialidades derivadas de la situación de consolidación por la edificación de estos ámbitos:

2. Los gastos de la reparcelación económica (ya sea en régimen de ejecución sistemática o asistemática) vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderá todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:
 - a. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento -que establezca la ordenación completa- con destino de usos públicos que estén incluidos en el ámbito del área de regularización cuando no puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proceso de reparcelación.

No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

- b. Las compensaciones económicas dirigidas a financiar la adquisición de los terrenos calificados por este Plan General con usos públicos que estando excluidos de las áreas de regularización se encuentran adscritos a las mismas a efectos de gestión por integrarse en el mismo área de reparto y que se corresponden con los excesos de aprovechamientos (indicados en la Ficha del área del Anexo a estas Normas) descontados el porcentaje en el que se fija el derecho de recuperación de plusvalías perteneciente a la Administración.

- c. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías cuando no puedan adjudicarse parcelas edificables a éste.

- d. Los gastos de urbanización interior del área de regularización.

Así mismo deberán financiar los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento. Para asegurar un reparto proporcional se establece una cuota de diez (10,00) euros por unidad de aprovechamiento que deberá ser actualizada anualmente.

Así mismo se incluirán los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del área, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- e. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.
- f. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de este Plan.

- 3. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos en este Capítulo, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en las Normas Particulares reguladoras de las diversas zonas de ordenanzas en atención a la calificación asignada a la citada parcela. No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza o del Plan Especial, se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría de suelo urbano no consolidado por estas Normas.

En las áreas de regularización se aplicarán igualmente las previsiones establecidas en el artículo 10.2.13 de estas Normas.

- 4. En el caso de que en las áreas de regularización (ARG), de conformidad con las previsiones de estas Normas, no se procediera -por el Plan Especial o, en su caso por la Administración Actuante- a delimitar unidades de ejecución para su gestión sistemática, los deberes y facultades vinculados al proceso de incorporación urbanística en régimen asistemático son:

- A. Deberes urbanísticos en las áreas de regularización (ARG) cuando no se proceda a la delimitación de unidades de ejecución:
- a. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos o en su caso mediante compensaciones económicas sustitutivas.
 - b. Ceder, con ocasión de la aprobación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el área de reparto correspondiente en cuantía proporcional a los excesos de aprovechamientos que sobre el medio cuenta la parcela edificable; o en otro caso, se admitirá la compensación económica sustitutiva para la válida patrimonialización de esos excesos de aprovechamientos. Si se realiza el pago de la compensación económica sustitutiva el importe será abonado a la Administración Urbanística, quedando afectado a la indemnización correspondiente a los titulares de suelo con usos públicos.
 - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- No obstante este deber será sustituido por el del pago de su compensación económica cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a la Administración no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento. Esta compensación económica sustitutiva será afectada a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.
- d. Financiar las obras de urbanización requeridos por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización (ARG), y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Se financiará por cada una de las parcelas el coste proporcional de todos los gastos de infraestructuras requeridos para lograr la completa urbanización del ámbito y su conexión a las redes generales.
- En el cálculo de los deberes que deben satisfacer en este modo de gestión los titulares de las ARG, se aplicarán igualmente las reglas establecidas en el apartado 2 anterior.
- B. Los propietarios de las parcelas edificables del área de regularización de gestión asistemática, podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:
- a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica sustitutiva, o en caso, de contar con superficie suficiente, mediante cesión de parcela edificable, y además por,
 - b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto. De forma supletoria a la

realización de transferencias podrá admitirse la compensación económica sustitutiva conforme a la previsión del apartado 4.A.b anterior

El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se complementa con la regulación del artículo 2.4.6 de estas Normas.

5. Podrá adoptarse el modo de ejecución asistemática regulada en el apartado 4 anterior para la gestión de las Áreas de Regularización e Integración Urbana (ARG) si así se decide por el Plan Especial o, en su caso, por la Administración Urbanística en el momento de iniciar el proceso de gestión, al resultar de imposible o difícil ejecución por actuación sistemática. No obstante, en este caso se establecerá la distribución equitativa de gastos de reparcelación a que se refiere el apartado anterior mediante las correspondientes Ordenanzas.

Artículo 10.2.9. El estatuto de las actuaciones del Suelo Urbano No Consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de Área de Reparto: los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado de los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna), están obligados a:
 - a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.
 - b. Compensar económicamente la sustitución del deber de ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías o su equivalente económico, y que se corresponde con el diez por ciento de la diferencia del incremento de aprovechamiento.
 - c. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares, u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución.
3. Los propietarios de las parcelas edificables podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela por cesión del

Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante la oportuna compensación sustitutiva. Esta compensación económica sustitutiva procederá en el caso de que el derecho municipal no alcance para poder exigir su materialización en una parcela mínima segregada de la principal.

4. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento sin delimitación de Áreas de Reparto:

AIA-1.	LA ANGELITA.
AIA-2	CALLE GALEÓN.
AIA-3	CAMINO DEL SARMIENTO
AIA-4	CENTRO INGLÉS.
AIA-5	LAS PALMAS
AIA-6	EL FARO
AIA-7	CASINO-BAHÍA.

Artículo 10.2.10. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado.

Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de cumplimiento a lo previsto en el artículo 14.1.9 de estas Normas.

Artículo 10.2.11. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización incluido en unidades de ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley andaluza 7/2002.
2. En los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial, los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenidos en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecidos en este Plan.
3. De no fijarse plazos de ejecución concretos, por dichos Planes Especiales se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 de meses, a contar desde la aprobación definitiva del instrumento de ordenación que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses. Por causas justificadas podrán prorrogarse estos plazos por un período máximo no superior a la mitad de los inicialmente establecidos.
4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos en los que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el Suelo Urbano No Consolidado, a contar desde el transcurso del primer bienio del respectivo cuatrienio al que esté adscrito a efectos de programación.
5. No obstante, si se adopta la actuación por gestión asistemática en defecto de previsión por parte del Plan Especial, se dispone que la ejecución se desarrollará en el plazo de los cuatro años del respectivo cuatrienio en el que se programe.

Artículo 10.2.12. Plazos de edificación en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar. Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización, excepto en el caso de parcela con destino urbanístico de uso de vivienda protegida, que se regirá por los plazos establecidos en el Título V de estas normas.
2. Los propietarios de las parcelas no edificadas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de dos años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada y la obra urbanizadora haya convertida la parcela en solar.
3. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

Artículo 10.2.13. Edificaciones existentes en áreas de regularización en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. De forma transitoria, se considerarán en situación análoga de Fuera de Ordenación Tolerado establecido en el artículo 1.1.9 apartado 3 de estas Normas los edificios construidos en parcelas localizados en las áreas de regularización (ARG) hasta que se proceda a aprobar el correspondiente proyecto de reparcelación y abonar los costes derivados del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o en su caso, hasta el momento en el que procedan al cumplimiento de los deberes urbanística en la modalidad de actuación asistemática conforme las previsiones de estas Normas.
2. En el caso de que las edificaciones e instalaciones emplazadas en cualquier clase de suelo que se hubieran implantado sin licencia y que pudiendo ser legalizados conforme a las determinaciones de las presentes normas, no se haya procedido aún a ello, se requerirá para la finalización de este régimen transitorio, además del cumplimiento del requisito establecido en el párrafo anterior, la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad de la edificación con el nuevo planeamiento.
3. En el caso de edificación existente construida sin licencia deberá presentarse proyecto de legalización en el plazo requerido por el expediente de protección de legalidad.
4. Si las acciones de protección de legalidad hubieran prescritos, ello no exonerará de complementar los deberes vinculados a las actuaciones de las áreas de regularización establecidos en el artículo 10.2.9 así como el deber de presentar la solicitud de declaración de compatibilidad de la edificación con la nueva ordenación y reconocimiento de condiciones de habitabilidad a fin de acceder a los servicios urbanos y a la patrimonialización urbanística de lo edificado en el plazo máximo de dos años desde el inicio de la fase de gestión del respectivo ámbito

Artículo 10.2.14. Relativo al Suelo Urbano no Consolidado en ejecución o de carácter transitorio

1. Pertenecen a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado con carácter transitorio y hasta tanto se proceda a la culminación de las obras de urbanización vinculadas a los mismos, los siguientes ámbitos de ordenación y ejecución sistemática (unidades de ejecución) que provienen de áreas de reforma interior o sectores con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior, derogado por esta propia Revisión:

- Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio:

ARIT 01. Santa Clara. API-R-04: Plan Especial PERI Santa Clara.

ARIT 02. Santa Catalina. API-EQ-05: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina.

ARIT 03. Gaonera: con Estudio de Detalle aprobado. (ED.CC-13)

2. Las condiciones particulares de edificación por las que se rigen estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las zonas de ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada salvo que se hayan identificado como Ámbitos de Planeamiento Incorporado (en el Suelo Urbano No Consolidado) en el artículo 10.1.9 apartado 2.2º, en cuyo caso se ajustarán al régimen previsto en el citado precepto.
3. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.

En el caso de que no contasen con proyecto reparcelatorio aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General para la clase y categoría de suelo equivalente de la que provengan conforme al Plan General anterior; de tal modo que los ámbitos que fueran suelo urbano no consolidado en el anterior Plan, el régimen será el establecido en el presente Título de estas Normas para los ámbitos del suelo urbano no consolidado con delimitación de unidades de ejecución. Si provienen de sectores de suelo urbanizable programado del anterior Plan General, y siempre que no cuenten con proceso reparcelatorio aprobado, se aplicará el régimen de derechos y deberes propios del suelo urbanizable ordenado transitorio conforme a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 12.1.12 de estas Normas excepto en lo concerniente a la letra c) que no será exigible.

4. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de 12 meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
5. El plazo de edificación de las parcelas incluidas en estos ámbitos será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización.
6. Asimismo tienen la consideración de áreas de regularización transitorias, los siguientes ámbitos de EMAS del PGOU de 1992 en el que se ha procedido al inicio de las obras de urbanización, sin que hayan culminado y estando pendiente su recepción:

- ARGT-01. Arenas Cárdenas.
- ARGT-02. La Caridad.
- ARGT-03. La Valenciana.
- ARGT-04. Los Romanos.
- ARGT-05. El Palomar.

El presente Plan General asume las actuaciones reparcelatorias aprobadas, sin perjuicio de la recoger ajustes puntuales en la ordenación pormenorizada derivado de la adecuación al territorio de la ejecución de las obras de urbanización. La finalización de las obras de urbanización, y en su caso, de otros deberes pendientes, deberá realizarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO.

Artículo 10.3.1. Disposiciones generales

Se incluyen en este capítulo aquellos terrenos del Suelo Urbano Consolidado y del Suelo Urbano No Consolidado en las que se prevén actuaciones urbanizadoras para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

Artículo 10.3.2. Clases de Actuaciones Urbanizadores No Integradas en Suelo Urbano.

En el Suelo Urbano se identifican dos clases de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana.

- a. Son Actuaciones Aisladas o Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. En el presente Plan sólo se contemplan en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.
- b. Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse Actuaciones Aisladas para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 10.3.3. Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado.

- 1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.
- 2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Puntuales del Suelo Urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.
4. Las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado se identifican en los planos de ordenación completa con la leyenda AP.

Artículo. 10.3.4. Actuaciones Aisladas en el Suelo Urbano No Consolidado.

1. Son Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado, aquellas actuaciones puntuales, no incluidas en unidades de ejecución, que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos.
2. Las Actuaciones Aisladas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.
3. El presente Plan identifica las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado en las fichas del Anexo de estas Normas como Actuaciones Urbanizadoras No Integradas y en los planos de ordenación completa, y son:

- AA-01. Espacio Libre C/ La Mora.
- AA-02. Parque del Litoral -04.
- AA-03. Parque del Litoral 01.
- AA-04. Equipamiento Avda. La Libertad.
- AA-05. Parque del Cementerio.
- AA-06. Ronda del Ferrocarril RV-B-3.5.
- AA-07. Reconfiguración entorno Monasterio.
- AA-08. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -1
- AA-09. Conexión Ronda Ferrocarril y entorno Monasterio de La Victoria -2
- AA-10.1. Área Dotacional. Las Marías
- AA-10.2. Área Dotacional . Las Marías
- AA-11. Área Dotacional 2. Rompeserones
- AA-12. Conexión C/Javier Merrello-Azucena (sólo reurbanización)
- AA-13. Espacio Libre. La Herradura
- AA-14.1. Área Dotacional. Cantarranas
- AA-14.2. Área Dotacional . Cantarranas
- AA-16. Espacio Libre C/ Granja San Javier.
- AA-17. Compleción Rotonda Avda. Valencia.
- AA-18. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 1.
- AA-19. Conexión A-491 ronda periurbana tramo 2.
- AA-20. Ampliación Nudo Camino del Juncal.
- AA-21. Área Dotacional Vega de Los Pérez.
- AA-22. Espacio Libre en La Oronpéndola.
- AA-23. Viario C/Sarmiento.
- AA-24. Viario C/ Océano Indico (sólo reurbanización).
- AA-25. Sistema General SG-EQ-28. Estación de Autobuses.

4. La obtención de terrenos para las Actuaciones Aisladas en Suelo Urbano No Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica, o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.

Artículo 10.3.5. Actuaciones de Mejora de Urbana en Suelo Urbano Consolidado.

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recalificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.
2. En el área que se identifica como Actuación de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.
3. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado las siguientes:
 - a. AMU-01. Barriada de El Tejar
 - b. Las que se incorporen en programas municipales dirigidos a la intervención de mejora de la urbanización existente en las áreas urbanas de la ciudad consolidada identificadas en el apartado 1 del artículo 5.1.8 de estas Normas.
 - c. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.
4. A estas actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TÍTULO XI. DE LAS ZONAS DE ORDENANZA EN EL SUELO URBANO**CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PRELIMINARES****Artículo 11.1.1. Definición.**

1. Se define como Zona de Ordenanza en el suelo urbano aquella área de suelo que presenta un tejido urbano característico y diferenciado, por disponer de un determinado uso global o un uso pormenorizado mayoritario y tipologías edificatorias homogéneas que permitan identificarla con respecto a otras zonas complementarias de la ordenación urbana.
2. En el suelo urbano con ordenación pormenorizada completa, el presente Plan General identifica catorce (14) Zonas de Ordenanzas, que se subdividen, cuando proceda, en Subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares.
3. La regulación de estas Zonas de Ordenanzas establecidas en los capítulos siguientes de este Título serán de aplicación directa en el suelo urbano consolidado así como en los ámbitos del suelo urbano no consolidado ordenados pormenorizadamente, salvo que en las fichas anexas de estas Normas de los respectivos ámbitos de actuación, se especifique una regulación concreta de condiciones de edificación.

En todo caso, regirán en los ámbitos de suelo urbano no consolidado las determinaciones sobre densidad y edificabilidad máxima indicadas en las fichas respectivas para cada manzana o parcela identificada.

El planeamiento de desarrollo de aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado que deban establecer su ordenación pormenorizada usarán las presentes Zonas de Ordenanzas como referencia, pudiendo establecer variaciones sobre las mismas de forma justificada.

4. La regulación establecida para la zona de ordenanza de grandes superficies comerciales incorpora las condiciones de implantación de nuevas edificaciones que pudieran admitirse en el suelo urbanizable con delimitación de sectores.
5. Las determinaciones del presente Título tienen la consideración de ordenación pormenorizada salvo aquellas que determinan la densidad y uso global de los ámbitos homogéneos de edificación.

Artículo 11.1.2 Las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanza.

1. Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos VI y VII, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.
2. Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.
 - a. Mediante planes especiales podrán alterarse puntualmente las condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas, siempre que no impliquen incremento de la edificabilidad ni de la densidad ni supongan alteraciones sustanciales que desnaturalicen la configuración que para cada una de ellas se establecen en los Capítulos siguientes.
 - b. Mediante modificaciones puntuales del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada una de las Zonas de Ordenanzas, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.
3. Con carácter general se permite en todas las Zonas que puedan establecerse usos dotacionales en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justifique.
4. La preexistencia de espacios arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.
5. En parcelas de suelo urbano consolidado que resulten parcialmente afectadas por una calificación de uso y dominio público, podrá su titular, voluntariamente, ceder gratuitamente a la Administración la parte de la misma afecta al uso y dominio público, en cuyo caso el cómputo de la edificabilidad total materializable en el resto de la parcela calificada con usos privados se aplicará sobre la superficie íntegra de los terrenos de su titularidad originaria. Esta regla no podrá ser aplicada si la parte de la parcela afecta a

usos públicos es superior a un veinte por ciento (20%) de la original. En todo caso, se mantendrán el resto de las condiciones generales de la Zona de Ordenanza y sin alteración de la altura asignada, sin perjuicio de que la ocupación sobre parcela neta resultante establecida podrá en estos casos incrementarse en un diez por ciento (10%) y el retranqueo exigible reducirse en el frente de la parte en contacto con la superficie objeto de cesión hasta la mitad. En parcelas resultantes de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados será necesario elaborar un Estudio de Detalle para la ordenación de los volúmenes.

6. En los casos en que las características del parcelario consolidado lo justifiquen, se permitirá un margen de tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en la aplicación de los parámetros de posición y forma establecidos en cada una de las Zonas de Ordenanza para las edificaciones de nueva planta. De la aplicación de este ajuste no podrá derivarse incremento de las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros establecidos.
7. En los edificios protegidos prevalecerán las condiciones establecidas en su correspondiente ficha del Catálogo de Protección.

Artículo 11.1.3. Unidad edificatoria y tipos de obras permitidas.

1. Unidades edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la aprobación provisional del presente Plan General de Ordenación Urbanística será inedificable por causa de sus dimensiones, sean tanto superficiales como de frente y fondo de parcela, siempre que cumpla las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

2. Tipos de Obras.
 - a. Con carácter general se permiten todos los tipos de obras, salvo que se establezca alguna limitación dentro de la regulación específica de las Zonas o Subzonas de Ordenanzas.
 - b. Los edificios e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan General que resulten afectados por el régimen de fuera de ordenación regulado en el artículo 1.1.9 "Edificios y usos fuera de ordenación" de estas Normas Urbanísticas, estarán sujetos en cuanto a las actuaciones permitidas al régimen regulado en dicho artículo.
 - c. En casos debidamente justificados por necesidades de adaptación del edificio a leyes o normas de superior rango aprobadas con posterioridad a la construcción del edificio (nuevas normas de evacuación para casos de incendio, accesibilidad, eliminación de barreras arquitectónicas, etc.), se podrán autorizar obras encaminadas a dotarlas de escaleras de incendios, dotación de ascensores, de espacios destinados a instalaciones o/y otras similares que, de manera justificada, no impliquen más ampliación que la estrictamente necesaria a tales fines, que en cualquier caso no podrá suponer incremento de la superficie habitable (cocinas, dormitorios, salas, cuartos de baño, etc.).

Artículo 11.1.4. Zonas de Ordenanza.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas y Subzonas de Ordenanza, a los efectos de establecimiento de sus condiciones de edificación y uso, en parcelas con usos lucrativos en el suelo urbano con ordenación pormenorizada:

ZO-CH. Ordenanzas (supletorias) de aplicación al Conjunto Histórico y áreas de entorno.

Se diferencian las subzonas establecidas en el artículo 11.2.2

ZO-MC.	Edificación Plurifamiliar en Manzana.
ZO-MC-1.	Manzana Compacta
ZO-MC-2.	Manzana Cerrada
ZO-A.	Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta.
ZO-A1.	Ordenación Abierta Tipo 1
ZO-A2.	Ordenación Abierta Tipo 2
ZO-A3.	Ordenación Abierta Tipo 3
ZO-A4.	Ordenación Abierta Tipo 4
ZO-OM.	Ordenanza de Mantenimiento
ZO-CJ.	Ciudad Jardín
ZO-CJ-1.	Ciudad Jardín Tipo 1
ZO-CJ-2.	Ciudad Jardín Tipo 2
ZO-CJ-3.	Ciudad Jardín Tipo 3
ZO-CJ-4.	Ciudad Jardín Tipo 4.
ZO-CJ-5.	Ciudad Jardín Tipo 5
ZO-CJ-6.	Ciudad Jardín Tipo 6
ZO-UAD.	Vivienda Unifamiliar Adosada
ZO-UAD-1.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 1.
ZO-UAD-2.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 2.
ZO-UAD-3.	Vivienda Unifamiliar Adosada Tipo 3.
ZO-UAS.	Vivienda Unifamiliar Aislada
ZO-UAS-1.	Unifamiliar Aislada Tipo 1.
ZO-UAS-2.	Unifamiliar Aislada Tipo 2.
ZO-UAS-3.	Unifamiliar Aislada Tipo 3.
ZO-VTP.	Vivienda Tradicional Popular.
ZO-VTP-1.	Tradicional Popular Tipo 1. Con una variante, significada como ZO-VTP.1a.
ZO-VTP-2.	Tradicional Popular Tipo 2.
ZO-ST.	Servicios Terciarios.
ZO-ST-H.	Establecimientos Hoteleros
ZO-ST-CO.	Englobando las categorías de Comercial (ST-C), Oficinas (ST-O) y Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-R).
ZO-ST-AT	Apartamentos Turísticos.
ZO-GSC.	Grandes Superficies Comerciales.
ZO-ES.	Estaciones de Servicios.
ZO-CG.	Campo de Golf.
ZO-IN.	Edificación Industrial
ZO-IN-0.	Industria Nido.
ZO-IN-1.	Industria Grado 1.
ZO-IN-2.	Industria Grado 2.
ZO-IN-3.	Industria Grado 3.
ZO-IN-B.	Industria Bodeguera.
ZO-IN-SA.	Industria-Servicios Avanzados.

ZO-API.	Áreas de Planeamiento Incorporado.
ZO-API-R-1.	Área de Planeamiento Incorporado La Torre.
ZO-API-R-2.	Área de Planeamiento Incorporado San José del Pino.
ZO-API-R-3.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT 01 Caja de Agua.
ZO-API-R-4.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT 02 Santa Clara.
ZO-API-R-5.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT-06 La China.
ZO-API-R-6.	Área de Planeamiento Incorporado ARIT-04 Santa Catalina.

Artículo 11.1.5. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

1. A los efectos del apartado 4 del artículo 48 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y en aplicación del principio de proporcionalidad, se considerará disconformidad no sustancial con la ordenación urbanística aquellas discrepancias que las edificaciones ejecutadas (sin licencia o sin ajustarse a su título habilitante) en parcelas del suelo urbano calificadas por el planeamiento con usos privados presenten con las prescripciones de la ordenación no estructural establecidas por este Plan General en las condiciones generales de edificación y en las particulares de cada Zona de Ordenanza siempre que se encuentren dentro de los límites de tolerancia indicados en el apartado 2 siguiente, y en todo caso se traten de edificaciones con destino a usos admisibles (como principal o compatible) en la parcela en función del régimen de la Zona de Ordenanzas aplicable.
2. Los límites de tolerancia para la consideración de disconformidad no sustancial serán establecidos por una Ordenanza Municipal de conformidad con las previsiones de estas Normas y el del Decreto 60/2010. Las citadas Ordenanzas establecerán, entre otros:
 - a. El máximo exceso de edificabilidad admisible respecto al atribuido por el planeamiento a la parcela
 - b. La máxima discrepancia de la altura del conjunto del edificio ejecutado, de la establecida en las condiciones particulares de cada Zona o Subzona de Ordenanzas.
 - c. El máximo porcentaje de ocupación de la parcela por la edificación que exceda del admitido por las condiciones ordinarias de la Zona o Subzona de Ordenanza.
 - c. La máxima discrepancia tolerada de otras condiciones de edificación, como es la del retranqueo de la edificación.
 - d. La tolerancia de las edificaciones auxiliares.
3. Así mismo tendrán igual naturaleza y consideración de discrepancias no sustanciales, aquellas otras tolerancias expresamente admitidas en las condiciones particulares establecidas en la regulación de cada una de las Zonas de Ordenanzas en los capítulos siguientes de este Título.
4. Para proceder a la legalización de las edificaciones con contradicciones no sustanciales deberá tramitarse el expediente previsto en artículo 51 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía en el que se establezca la indemnización por equivalencia del exceso construido. Para el reconocimiento de la dificultad de reposición deberá valorarse además del cumplimiento de los requisitos de tolerancia admitidos por la Ordenanza Municipal reguladora de esta

materia (relacionados con la evaluación de la superficie que excede y la incidencia de la obra edificada en el resto del conjunto edificatorio), el grado de visibilidad de la obra desde la vía pública a fin de determinar el alcance de su impacto, la solidez de la obra a fin de determinar la dificultad de restitución íntegra, y la afección del cumplimiento de las normas dirigidas a eliminar las barreras arquitectónicas.

De forma complementaria a la exigencia establecida en el párrafo anterior, en las parcelas edificadas incluidas en ámbitos de suelo urbano no consolidado con fines de regularización se aplicará el régimen de obligaciones vinculados al proceso de transformación del suelo previsto en el artículo 10.2.8 de estas Normas.

5. No será de aplicación la regulación establecida en los apartados anteriores para aquellas edificaciones localizadas sobre terrenos que deban destinarse al destino de uso y dominio público, en el ámbito del Conjunto Histórico y su entorno, en las áreas urbanas incluidas en la Zona de Influencia del Litoral, ni respecto a las edificaciones incluidas en el Catálogo que deben ajustarse en todo caso a su régimen específico.
6. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General con licencia que presenten discrepancias con las determinaciones de la Zona de Ordenanza establecidas en los Capítulos siguientes, se ajustarán al régimen específico de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas. No obstante tampoco se considerarán en régimen de fuera de ordenación si las discrepancias que presenten las edificaciones ejecutadas con licencia se sitúan en los límites establecidos por la Ordenanza reguladora específica prevista en el apartado 2 anterior, pudiendo realizarse en dichas edificaciones todas las obras de buena conservación y de reforma menor y parcial, y sin que proceda abono alguno por el concepto señalado en el apartado 4.

CAPÍTULO II. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ORDENANZAS DE APLICACIÓN EN EL CONJUNTO HISTÓRICO Y ENTORNO.

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 11.2.1. Ámbito de aplicación y objetivos

1. El presente Capítulo II tiene por objeto la regulación transitoria de las condiciones de edificación en el ámbito delimitado en este Plan General para la redacción del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico declarado BIC y de sus áreas de entorno de conformidad con el artículo 9.4.3 de estas Normas.

Las condiciones de edificación reguladas en el presente Capítulo tienen una vigencia transitoria hasta tanto acontezca la aprobación definitiva y entrada en vigor del citado Plan Especial.

Las condiciones de edificación reguladas en el presente Capítulo tienen por ello un objetivo cautelar, estableciendo las disposiciones necesarias para asegurar la adecuada protección del ámbito del Conjunto Histórico declarado y de aquellas áreas colindantes que se encuentran en su entorno hasta el establecimiento por el citado Plan Especial del régimen definitivo de protección, catalogación y condiciones de edificación en su ámbito territorial.

Estas ordenanzas, de carácter transitorio, se asientan en los siguientes criterios.

- a. Asegurar que en los edificios incluidos en el Precatálogo las únicas intervenciones admisibles sean las relacionadas con las obras de conservación y rehabilitación. A tal fin se procede a ampliar la relación de edificaciones protegidas en el Catálogo del Plan General anterior.
- b. Impedir, de manera cautelar, la sustitución de los usos en las bodegas existentes no incluidas en el Precatálogo.
- c. Asumir el resto de contenidos de las Ordenanzas del Plan General anterior para su aplicación a aquellas parcelas en las que no se localicen edificaciones incluidas en el Precatálogo de esta Revisión.

Artículo 11.2.2. Ordenanzas transitorias para la protección del Conjunto Histórico y de su entorno.

En el ámbito del Conjunto Histórico declarado así como en las áreas de su entorno se aplicarán las siguientes Subzonas:

- | | |
|-----------|--|
| ZO.CH.1. | Parcelas con uso residencial Barrio Bajo |
| ZO.CH.2. | Parcelas con uso residencial Barrio Alto |
| ZO-CH-IN. | Parcelas con uso Industrial, diferenciando las destinadas a usos industriales genéricos (ZO-CH-IN-G) de las destinadas a usos bodegueros en el Conjunto Histórico (ZO-CH-IN-B) |
| ZO-CH-ST. | Parcelas con usos de servicios terciarios en Conjunto Histórico. |

Complementariamente, las condiciones de parcelación, edificación y usos de cada una de estas Subzona se condicionarán por la aplicación de las disposiciones de protección en las parcelas que cuenten con edificación individualmente protegida en el Precatálogo del Conjunto Histórico y su entorno, diferenciando las que se integran con Nivel A y las que se integran con Nivel B .

Artículo 11.2.3. Situación de las parcelas.-

Hasta tanto se apruebe el preceptivo Plan Especial de Protección, las parcelas pertenecientes a la Zona de Ordenanza del Conjunto Histórico de El Puerto de Santa María estarán en una de las situaciones siguientes:

- a. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo, ya sea con Nivel A o Nivel B que se identifican en el plano de Ordenación Completa con la leyenda CH-PA o CH-PB.

De forma complementaria se superpone en el Plano de Ordenación Completa la leyenda de la Subzona de Ordenanzas a la que pertenecen de las indicadas en el artículo anterior.

- b. Parcelas con edificaciones sin valores específicos o sin edificar:

Estas parcelas aparecen en el Plano de Ordenación Completa sólo con la leyenda de la Subzona de Ordenanzas a la que pertenecen de las indicadas en el artículo anterior.

Artículo 11.2.4. Parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual.

1. Los edificios de valor patrimonial individual se incluyen en el Precatálogo del Conjunto Histórico declarado y entorno de El Puerto de Santa María, diferenciando los Niveles A y B.
2. Se ajustarán a las disposiciones establecidas en el Capítulo IV del Título IX de las presentes Normas así como a las disposiciones del artículo 11.2.7 o 11.2.8 siguientes en atención a su nivel de Precatalogación.

Artículo 11.2.5. Parcelas con edificaciones sin valores específicos

1. Se identifican exclusivamente con la calificación pormenorizada correspondiente a la Subzona concreta a la que pertenezcan de las establecidas para el Conjunto Histórico y entorno por este Plan General:
 - ZO.CH.1. Parcelas con uso residencial Barrio Bajo
 - ZO.CH.2. Parcelas con uso residencial Barrio Alto
 - ZO.CH.OM. Parcelas con uso residencial con Ordenanza de Mantenimiento
 - ZO-CH-IN. Parcelas con uso Industrial, diferenciando las destinadas a usos industriales genéricos (ZO-CH-IN-G) de las destinadas a usos bodegueros en el Conjunto Histórico (ZO-CH-IN-B)
 - ZO-CH-ST. Parcelas con usos de servicios terciarios en Conjunto Histórico.
2. Las parcelas con edificaciones sin valores patrimoniales individuales o parcelas sin edificar se ajustarán a lo dispuesto por las condiciones particulares de la Subzona en la que se localicen.
3. En las parcelas sin valor patrimonial específico, se admiten, con carácter transitorio, las siguientes intervenciones:
 - a. En parcelas privativas sin edificar: Una vez hayan alcanzado la condición de solar: las obras de nueva planta.
 - b. En las edificaciones existentes que representen sustituciones recientes: Sin perjuicio de fomentarse la rehabilitación, se permitirán intervenciones de cualquier clase, con sujeción a lo establecido en las condiciones de su Subzona de Ordenanza y sin que el resultado final suponga un mayor volumen edificable que el existente a la entrada en vigor del presente Plan General.
 - c. En las construcciones, que sin presentar valores patrimoniales individuales, mantienen los invariantes constructivos del Conjunto Histórico: Las de rehabilitación,

y de forma excepcional y sólo en caso de expresa declaración de ruina, las de demolición y nueva planta.

4. Las actuaciones que se lleven a cabo en estos edificios deberán respetar las condiciones de edificación señaladas en los artículos siguientes para cada Subzona, y en todo caso se adaptarán a la estructura urbana y arquitectónica del Conjunto Histórico y a las características generales de su ambiente.
5. En las parcelas específicamente calificadas con Ordenanza de mantenimiento, las intervenciones serán las admitidas conforme al régimen establecido en el artículo 11.2.11.

Artículo 11.2.6. Preferencia de las intervenciones.-

Con carácter general se establece como criterio de actuación preferente en el ámbito de la Zona de Ordenanza ZO-CH "Conjunto Histórico" las intervenciones de conservación y mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y restauración, orientadas a la recuperación de la edificación, la dotación de condiciones de habitabilidad y la puesta en valor de los elementos patrimoniales, tanto aparentes como ocultos, así como las obras de rehabilitación.

Artículo 11.2.7. Régimen de las parcelas protegidas individualmente en el Precatálogo con Nivel A pertenecientes a Subzonas del Conjunto Histórico y entorno. ZO- CH-PA.

Las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo con Nivel A (Protección Integral), que se identifican en el plano de ordenación completa con la trama y leyenda CH-PA, y de forma complementaria con la Subzonas a la que pertenezcan se rigen en cuanto a condiciones particulares de la edificación, intervención y protección por lo dispuesto en el artículo 9.4.6 de estas Normas.

En cuanto a su régimen de usos, se aplicarán las siguientes:

- 1º. El uso pormenorizado:
 - a. En parcelas pertenecientes a la Subzona (ZO-CH-1 Barrio Bajo o a la Subzona, ZO-CH-2 Barrio Alto), se establece como uso pormenorizado el residencial.
 - b. En parcelas pertenecientes a la Subzona ZO-CH-ST, es uso pormenorizado el de Servicios Terciarios, y en aquellas destinadas en la actualidad a hotel, específicamente su categoría será la de establecimiento hotelero.
 - c. En parcelas pertenecientes a la Subzona Industrial: el uso pormenorizado será el industrial para aquellas específicamente calificadas de IN-G (industria genérica), y en parcelas específicamente calificadas de IN-B (bodeguero), el uso pormenorizado será el de bodega.
- 2º. Usos compatibles: se admite el uso propio correspondiente a la tipología de la edificación originaria y el existente, si éste fuera diferente, y no perjudicara a los valores del edificio. De forma transitoria, no se admiten otros usos compatibles, salvo el de su destino a equipamientos de uso público. En todo caso, en materia de usos compatibles prevalecerán las instrucciones particulares de la Consejería de Cultura en todos aquellos inmuebles declarados BIC.

Artículo 11.2.8. Régimen de las parcelas protegidas individualmente en el Precatálogo con Nivel B pertenecientes a Subzonas del Conjunto Histórico y entorno. ZO-CH-PB.

Las parcelas con edificaciones con valor patrimonial individual incluidas en el Precatálogo con Nivel B, que se identifican en el plano de ordenación completa con la trama y leyenda CH-PB, y de forma complementaria con la Subzonas a la que pertenezcan, se rigen en cuanto a condiciones particulares de la edificación, intervención y protección por lo dispuesto en el artículo 9.4.7 de estas Normas.

En cuanto al régimen de usos (pormenorizado y compatibles) se aplicarán las mismas reglas que las establecidas en el artículo anterior para las parcelas con edificación protegida en el Nivel A con subzonas del Conjunto Histórico y entorno.

Artículo 11.2.9. Régimen de las parcelas que sin contar con edificaciones protegidas individualmente se les atribuye la Subzona ZO-CH.1 (calificación de uso residencial en el Barrio Bajo).

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-CH.1 no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo. Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de residencial que se localizan en el Barrio Bajo. El Barrio Bajo es el área urbana del Conjunto Histórico comprendida en los siguientes límites: Río Guadalete, Avenida de la Estación, calle Cielo, calle Doctor Muñoz, calle Santa Lucía, Plaza de Elías Ahuja, calle Valdés, grafiada en los planos de ordenación.

De igual forma se aplicará supletoriamente estas condiciones a aquellas parcelas que no contando con otra calificación pormenorizada se localizan en las áreas identificada como entorno del Conjunto Histórico.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente para la Subzona CH1 quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones hasta que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico dicha regulación. Se admitirán las agregaciones para la recuperación del parcelario histórico, y excepcionalmente, previa autorización de la Consejería competente en materia de cultura, y por una sola vez se podrá agregar una (1) parcela a otra (1) parcela, debiendo ser la parcela resultante de una superficie inferior a ochocientos (800) metros cuadrados y una longitud de fachada inferior a veinte (20) metros.

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones reguladas en el artículo 10.2.5 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanza CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones de ocupación (sobre rasante y bajo rasante) reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de esta Subzona de ordenanzas, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo 10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares estéticas.

Transitoriamente se asumen las condiciones estéticas reguladas en el artículo 10.2.9 de las Normas del Plan General anterior, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

9. Condiciones particulares de uso.

Con carácter general, el uso característico de las parcelas calificadas por este Plan General como CH-1, será el residencial, admitiéndose como compatibles idénticos usos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 11.3.12 de estas Normas para el régimen de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC).

No obstante, toda parcela edificada que el presente Plan General califique con la leyenda "CH-1" que en el momento de la entrada en vigor de éste estuviera destinada efectivamente a establecimiento hotelero, su calificación pormenorizada de la misma será la coincidente con dicho uso, regulándose la compatibilidad por las normas específicas que para dicha calificación se establece en el Título VI de estas Normas.

Artículo 11.2.10. Régimen de las parcelas que teniendo atribuida la Subzona ZO-CH.2 no cuentan con edificaciones protegidas individualmente.

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-CH.2 no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo. Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de residencial que se localizan en el Barrio Alto. El Barrio Alto se corresponde con el área urbana del Conjunto Histórico comprendida en los siguientes límites:

Ámbito comprendido entre las traseras de las unidades parcelarias con frente a calles Cielos, Doctor Muñoz Seca, Plaza de España y Santa Lucía y las siguientes calles: Los Moros, Plaza del Ave María, San Francisco, Avenida Fuentebravía, Durango, Santa Fe, Espelete, Cruces, Avenida Fuentebravía, San Francisco de Paula, Zarza, Espíritu Santo, Rosa, Santísima Trinidad, Avenida de Sanlúcar y Toneleros, grafiada en los Planos de Ordenación.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa.

No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente para la Subzona ZO-CH2 quedan prohibidas las parcelaciones y segregaciones hasta que establezca el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico dicha regulación. Se admitirán las agregaciones para la recuperación del parcelario histórico, y excepcionalmente, previa autorización de la Consejería competente en materia de cultura, y por una sola vez se podrá agregar una (1) parcela a otra (1) parcela, debiendo ser la parcela resultante de una superficie inferior a novecientos (900) metros cuadrados y una longitud de fachada inferior a veinticinco (25) metros

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones de ocupación (sobre rasante y bajo rasante) reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

Transitoriamente se asumen las condiciones reguladas en el artículo 10.2.6 de las Normas del Plan General anterior para la zona de ordenanzas CH, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se

determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de esta Subzona de ordenanzas, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo 10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares estéticas.

Transitoriamente se asumen las condiciones estéticas reguladas en el artículo 10.2.9 de las Normas del Plan General anterior, que se incorpora, por remisión, a estos efectos al presente Plan General.

9. Condiciones particulares de uso.

Con carácter general, el uso característico de las parcelas calificadas por este Plan General como ZO-CH-2, será el residencial, admitiéndose como compatibles idénticos usos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 11.3.12 de estas Normas para el régimen de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC).

No obstante, toda parcela edificada que el presente Plan General califique con la leyenda "CH-2" que en el momento de la entrada en vigor de éste estuviera destinada efectivamente a establecimiento hotelero, su calificación pormenorizada de la misma será la coincidente con dicho uso, regulándose la compatibilidad por las normas específicas que para dicha calificación se establece en el Título VI de estas Normas.

Artículo 11.2.11. Régimen de las parcelas que tienen atribuida la Subzona ZO-CH.OM.

Transitoriamente, las parcelas calificadas con la ordenanza de mantenimiento de la edificación (ZO-OM) ubicadas en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y entorno, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo V de este Título para la Ordenanza de Mantenimiento, excepto en lo concerniente a las actuaciones de sustitución que se regirán por lo dispuesto en artículo 11.2.9 o 11.2.10 anterior en función de si la parcela se localiza en el Barrio Bajo o Alto.

No obstante, en las parcelas no edificadas que tienen atribuida esta Subzona ZO-CH.OM, que se correspondan con parcelas edificables pertenecientes al ámbito del Plan Especial Jardín del Cano (aprobado definitivamente el 30- 09- 93) su régimen de edificación será el establecido en este instrumento de ordenación detallada, que a estos simples efectos se considera vigente, hasta tanto se proceda a la materialización de la edificabilidad reconocida por dicho instrumento.

Artículo 11.2.12. Régimen de las parcelas que teniendo atribuida la Subzona ZO-CH.IN no cuentan con edificaciones protegidas individualmente.

1. Aplicación.

El régimen establecido en el presente artículo se aplica a las parcelas que teniendo atribuida en el Plano de Ordenación Completa la leyenda correspondiente a la Subzona

ZO-CH.IN no cuenten con edificación o, de existir, ésta no resulta incluida en el Precatálogo.

Se corresponde con las parcelas -sin valores patrimoniales específicos- calificadas con uso pormenorizado de industrial, diferenciándose entre el industrial genérico (ZO-CH-IN.G) y el industrial bodeguero (ZO-CH-IN.B), que se localizan en el Conjunto Histórico y entorno.

2. Unidad edificatoria.

La unidad de intervención a efectos edificatorios es la parcela catastral existente, cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de ordenación completa. No se admitirá proyecto sobre parte de la parcela, sino proyecto unitario sobre las unidades catastrales completas.

3. Condiciones particulares de parcelas.

Transitoriamente, se prohíben las segregaciones, y se admiten, excepcionalmente, la segregación exclusivamente con parcela no protegida y con la finalidad de ampliación de las instalaciones industriales (genéricas o bodegueras).

4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

En parcelas edificadas, la separación a linderos, serán las existentes. En parcelas sin edificar se aplicarán iguales condiciones que las establecidas en el apartado 4 del artículo 11.2.10 anterior.

5. Condiciones particulares de posición de ocupación de la edificación en la parcela.

En parcelas edificadas, las condiciones de ocupación, serán las existentes, pudiendo admitirse un incremento de la ocupación actual hasta un máximo del quince por ciento para necesidades de ampliación o modernización de las instalaciones industriales genéricas o bodegueras.

En parcelas sin edificar se aplicarán iguales condiciones que las establecidas en el apartado 5 del artículo 11.2.10 anterior.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

Transitoriamente la edificabilidad de las parcelas de la presente Subzona que no cuenten con edificación individualmente protegidas se regula de la forma siguiente: la superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación (sobre rasante) y altura máxima establecidos de conformidad con las disposiciones del presente artículo.

7. Condiciones particulares de altura.

En el caso de las parcelas calificadas de IN-B, las condiciones de altura y patio, serán las existentes.

Transitoriamente se asumen para las parcelas no edificadas que cuenten con la atribución de la Subzona de ordenanzas ZO-CH-IN-G, las condiciones que sobre altura, sobre construcciones por encima de la altura máxima y sobre patios se regulan en el artículo

10.2.8 de las Normas del Plan General anterior aplicables a la zona de ordenanzas CH de éste, y que se incorpora por remisión, a estos efectos, al presente Plan General.

8. Condiciones particulares de uso.

En el caso de las parcelas calificadas con la Subzona ZO-CH- IN-B, las condiciones sobre uso (pormenorizado y compatible) se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.4.4 apartado 3 de estas Normas en función de que sea uso a conservar o no.

En el caso de las parcelas calificadas de ZO-CH-IN-G, las condiciones sobre uso (pormenorizado y compatible), se regulan por lo dispuesto en el artículo 6.4.4 apartado 1 de estas Normas.

Artículo 11.2.13. Régimen de parcelas con calificación de Servicios Terciarios en el ámbito del Conjunto Histórico y entorno (ZO-CH-ST) no protegidas individualmente.

Asimismo las parcelas calificadas específicamente como servicio terciario (ZO-CH-ST) en el ámbito del Conjunto Histórico y entorno, se regirán en cuanto a las condiciones de usos por las disposiciones específicas de la regulación establecida en el artículo 6.4.6 apartado 2, no obstante, las parcelas específicamente calificadas en este ámbito con la categoría de establecimiento hotelero, se regulará por el régimen de usos del artículo 6.4.10 apartado 1.

Las demás condiciones de parcela, posición, ocupación, altura, edificabilidad, y estéticas de las parcelas calificada con ZO-CH-ST, serán las establecidas en artículo 11.2.9 o 11.2.10 anterior en función de si la parcela se localiza en el Barrio Bajo o Alto.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN MANZANA" (ZO-MC).

Artículo 11.3.1. Definición y aplicación.

1. Las áreas que integran esta ordenación se corresponden con suelos residenciales en su mayoría colmatados en los que la edificación se dispone alineada a vial como elemento conformador de la imagen de la trama de ciudad. Las condiciones particulares reconocen y consolidan la estructura existente, teniendo en consideración la incidencia de la nueva edificación en altura en orden a una adecuada recomposición del paisaje urbano. También integran esta ordenación áreas de suelo vacante. En estos supuestos se pretende, mediante la edificación alineada a vial, reforzar el carácter ordenador y estructurante que el Plan General encomienda a significados ejes viarios.
2. En esta zona se da la presencia de:
 - a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de los desarrollos tradicionales, conformando manzanas compactas, identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas (MC-1) correspondientes a "Manzana Compacta".
 - b. Suelos en los que se implantan unidades edificatorias objeto de proyecto unitario, caracterizadas por la localización del espacio libre mancomunado de parcela en el interior de la manzana, conformado como patio generalmente cerrado, o bien abierto, elemento estructurante definitorio de la tipología, que introduce un factor

de uniformidad en el ambiente urbano en el que se insertan. Estas condiciones particulares se aplicarán en las manzanas identificadas en los Planos de Ordenación Completa con las siglas (MC-2), correspondientes a "Manzana Cerrada".

Artículo 11.3.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima a los efectos de nuevas segregaciones se fijan en las siguientes:
 - a. Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta":
 - Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
 - Frente mínimo: Quince (15) metros
 - Fondo mínimo: Quince (15) metros
 - Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-MC-1 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas a efectos de segregación, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes de este Capítulo establecidas para la ZO-MC-1.
 - b. Subzona ZO-MC-2. "Manzana Cerrada":

La manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, y objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definidora de esta tipología edificatoria. No se permiten por tanto segregaciones de la manzana.
2. Se permite la agregación de parcelas, sin limitación de número o superficie.
3. Será preceptiva la previa aprobación de un Estudio de Detalle para la edificación de parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados, salvo en el caso de la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada"

Artículo 11.3.3. Alineaciones.

1. Con carácter general la edificación se situará alineada a vial, o sobre la línea de edificación en el caso de que esta determinación aparezca grafiada en los planos de Ordenación Completa, y se adosará a las medianeras colindantes.
2. No obstante lo establecido en el apartado 1 anterior, por motivos de composición de la fachada y sin que ello de lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en los siguientes casos:
 - a. En la planta baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación de vial y el paramento retranqueado, situado a una distancia de aquella igual o superior a tres (3) metros, y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a veinticinco (25) metros. El soportal tendrá una altura libre mínima de tres (3) metros.

- b. En la planta última del número máximo de plantas permitido, para formación de pérgolas, barandas, belvederes o similares, siempre que ello no de lugar a la aparición de medianeras vistas en las edificaciones colindantes. Los paramentos de la propia edificación que pudieran resultar como testeros del retranqueo proyectado deberán tener un tratamiento conjunto con la fachada del edificio.

Artículo 11.3.4. Ocupación sobre rasante.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta": Cien por cien (100%) de la superficie de la parcela en planta baja, cuando se destine en su totalidad a usos no residenciales, y hasta el ochenta por ciento (80%) en el resto de los casos. Hasta el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela en resto de plantas.

En el caso de manzanas de configuración lineal cuyo ancho no supere en ningún caso los dieciséis (16) metros, se permitirá ocupar el cien por cien (100%) de la parcela en todas las plantas, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

2. En la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada": La edificación podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores. La alineación interior será obligatoria cuando aparezca grafiada con línea continua, y será alineación máxima cuando se represente como línea discontinua. No se podrá edificar más allá de la alineación interior. En ningún caso la máxima ocupación podrá superar el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie neta de la parcela.
3. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 11.3.5. Ocupación bajo rasante.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta" se podrá ocupar la totalidad de la parcela
2. En la Subzona ZO-MC-2, "Manzana Cerrada" se podrá ocupar la totalidad del espacio comprendido entre las alineaciones exteriores e interiores, más el equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie destinada a patio de manzana, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.

Artículo 11.3.6. Patios.

1. En ningún caso se permitirán patios ingleses.
2. En la Subzona MC-2 "Manzana Cerrada" se permitirán patios de manzana así como patios de luces y ventilación. En el caso de alineaciones interiores máximas se permitirán además patios abiertos a líneas de fondos edificables.
3. Aquellos patios de manzana que por condiciones de protección contra incendios deban ser accesibles a los vehículos de extinción y salvamento, contarán con un adecuado acceso desde el exterior para tal fin. De igual forma, se organizará el patio de modo que permita la aproximación y maniobra de los mismos en su interior.

4. Los patios de manzana podrán destinarse a jardín o instalaciones deportivas descubiertas. Con este último uso se podrá ocupar como máximo el treinta por ciento (30%) de la superficie del patio.

El patio deberá ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie del patio de manzana, con al menos dos árboles en patios que no alcancen el mínimo.

5. Los patios de manzana cerrada deberán estar comunicados con el espacio público a través de al menos dos fachadas distintas mediante pasajes de ancho mínimo cuatro (4) metros cada uno de ellos y altura libre mínima igual a la planta baja del edificio. En el caso de patios de manzana abierta se permite que la comunicación con el espacio público exterior se realice sólo a través de la fachada abierta, con un paso mínimo de seis (6) metros de ancho. Cumplirán, en todo caso, las condiciones mínimas de evacuación establecidas por el Código Técnico de la Edificación.

Artículo 11.3.7. Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima de las edificaciones se fija en número de plantas en el Plano de Ordenación Completa del Plan General. El ámbito de fijación de altura será el de la manzana, o submanzana, cuando se establece más de una altura en el ámbito de la manzana. La cota de referencia se fijará por las reglas establecidas por el apartado 1 del Artículo 7.3.23 de estas Normas para los edificios con alineación obligatoria a vial.
2. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno.
3. Las alturas máximas serán las establecidas en el Artículo en el 7.3.25.
4. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.

Artículo 11.3.8. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Con carácter general (sin perjuicio de las excepciones de los apartados siguientes) en la ZO-MC-1 y en la ZO-MC-2, sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas, que deberán retranquearse de la totalidad del plano de fachada a la calle como mínimo una crujía de, al menos, tres (3) metros, y cuya superficie no excederá de un quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.
2. No obstante, en la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta", podrá autorizarse, por encima de la altura máxima un cuerpo construido, ático, sólo en el caso en que la nueva construcción sea inferior a la colindante y que la diferencia de alturas sea superior a cuatro (4) metros, Ello no podrá suponer, en ningún caso, un incremento de la

edificabilidad total, que deberá respetar el máximo establecidos para esta Subzona de Ordenanza.

Este cuerpo de edificación quedará delimitado dentro del diedro real formado por los distintos planos de cubierta, de inclinación máxima de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) trazados respectivamente desde los bordes de las cornisas de todas las fachadas, incluidos los bordes de los patios, con una altura total máxima de trescientos cincuenta (350) centímetros.

3. Así mismo, se reconocen los áticos construidos conforme al planeamiento general anterior en parcelas de la ZO-MC-2 "Manzana Cerrada"; en caso de demolición podrán ser reconstruidos conforme a las condiciones de edificación del párrafo anterior.

Artículo 11.3.9. Condiciones de edificabilidad.

1. En la Subzona ZO-MC-1 "Manzana Compacta", la edificabilidad máxima sobre parcela se establece, en metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo, en el siguiente cuadro. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de las demás condiciones de ordenación.

Nº de plantas	Edificabilidad (m ² t/m ² s)
2	1,60
3	2,40
4	3,20
5	4,00
6 y más	4,80

De esta regla general se exceptúan aquellos casos de solares provenientes de planeamiento de desarrollo del PGOU anterior que se revisa en los que la edificabilidad máxima permitida se respeta por este Plan General mediante el grafiado entre paréntesis en los planos de Ordenación Completa del índice de edificabilidad asumido.

Así mismo, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada manzana en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

2. En la Subzona ZO-MC-2 "Manzana Cerrada", con carácter general, la edificabilidad máxima sobre parcela será la resultante del producto de la máxima ocupación permitida sobre rasante por el número de plantas establecida en los planos de ordenación, excepto en aquellos casos en los que por provenir de un anterior planeamiento de desarrollo asumido directamente por este Plan General su edificabilidad concreta se haya grafiado entre paréntesis en los planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.3.10. Otras condiciones.

1. Se permitirán la construcción de soportales, en las condiciones indicadas sobre retranqueo. Se buscarán soluciones arquitectónicas con plantas bajas caladas con el fin de proveer a los espacios interiores de manzana de vida comunitaria.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en el Título VII de las presentes Normas.

3. No se permitirán edificaciones auxiliares en los espacios libres de edificación.

Artículo 11.3.11. Densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas a implantar en cada parcela perteneciente a la Zona de Ordenanza " (ZO-MC), se calculará aplicando a la edificabilidad total atribuido a la parcela los siguientes estándares de densidad residencial:

- a. Para vivienda libre: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre cien (100); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50). De esta regla general se exceptúan los solares provenientes de planeamiento de desarrollo del Plan General que se revisa, en los que el número de viviendas máximo permitido será el asignado por el planeamiento del que proceden.
- b. Para vivienda protegida: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta y cinco (75); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35).
- c. Para rehabilitación: La densidad existente, o en su defecto, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta (70); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30).
- d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie al parámetro de referencia establecido en los apartados anteriores a efectos de determinación de la densidad, el resto de la edificabilidad podrá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.3.12. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza " (ZO-MC) es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles, en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, se admiten como usos compatibles los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil siempre que se implanten en la planta baja. No obstante, los talleres domésticos se permiten en planta baja y primera.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admite como uso compatible si bien limitado a implantarse sólo en las plantas bajas y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal, siempre que se implante en parcela exclusiva,

o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso estará sometido a las siguientes limitaciones: no resultar molestos y localizarse en planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.

- d. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, se admiten las siguientes categorías y en las siguientes posiciones
- Comercio, en las sub-categorías de pequeño comercio y mediano comercio, ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a cualquiera de estas categorías de comercio) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico u otros usos compatibles, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja.
 - Oficinas. Se puede implantar ya sea con el carácter de uso (compatible) alternativo del principal (siempre que se implante en parcela exclusivamente destinada a oficinas) o ya sea compartiendo la parcela con el uso característico, en cuyo caso tendrá carácter limitado, al permitirse exclusivamente en posición de planta baja y primera, excepto los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales que se admiten en cualquier planta. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.
 - Recreativo y Espectáculos Públicos. Se admiten como compatibles sujeto a las siguientes limitaciones: implantarse en edificios con uso exclusivo destinado a estas actividades o bien en edificios de uso no exclusivo en posición de planta baja, y excepcionalmente en planta primera si se encuentran vinculados a la planta baja. No obstante, la implantación de Actividades Recreativas o Espectáculos Públicos Especiales requerirá la aprobación de un Plan Especial redactado al efecto, que deberá valorar las repercusiones que en materia de ruido y tráfico que la implantación del mismo conlleva en el entorno.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo), y con la condición de que cuente con categoría mínima de tres (3) estrellas.
- e. Del uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios. Se podrá implantar como uso compatible alternativo (en edificio exclusivo) todas las clases y tipos excepto servicios públicos singulares. No obstante, en planta baja se admiten los equipamientos privados deportivos y educativos como compatibles en edificios destinados principalmente al uso característico. Si comparten la parcela con otros usos compatibles distintos del característico podrán ocupar cualquier posición.
- f. Los Espacios Libres públicos se podrán implantar como uso compatible sin limitaciones en cualquier parcela o manzana.
- g. Los servicios infraestructurales podrán implantarse en planta baja.
- i. Los garajes-aparcamientos sólo se admiten como compatible en edificios compartidos en posición de sótano. Así mismo, se admite como uso alternativo al característico siempre que se implanten en edificio exclusivo.

CAPÍTULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓN ABIERTA" (ZO-A).

Artículo 11.4.1. **Ámbito de Aplicación.**

1. Esta Zona de Ordenanza de "Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta" (ZO-A) comprende actuaciones residenciales de edificaciones plurifamiliares objeto de proyecto unitario que presentan una posición aislada en la parcela, en una o varias edificaciones separadas entre sí y respecto de los linderos de la parcela, y rodeadas de espacios libres, generalmente privados. Se trata de actuaciones que responden a la tipología de los polígonos residenciales característicos de la segunda mitad del siglo XX, localizados principalmente en las zonas de extensión de la ciudad.
2. Dentro de esta Zona de Ordenanza se incluyen piezas del suelo urbano procedentes, en su mayor parte, del desarrollo de Planes Parciales y Especiales desarrollados en el marco del Plan General de 1992, resultando además aplicable a nuevas actuaciones en virtud de las determinaciones del presente Plan General.
3. La presente Zona de Ordenanza resulta aplicable a los siguientes supuestos:
 - a. Actuaciones puntuales sobre solares existentes.
 - b. Renovación total o parcial de un ámbito actualmente ocupado por este tipo de ordenación, de una superficie igual o superior a cinco mil (5.000) metros cuadrados o que contengan un número igual o superior a setenta y cinco (75) viviendas.
 - c. Actuaciones de nueva planta de ámbito análogo al definido en el apartado anterior.
4. Esta Zona de Ordenanza se subdivide en las cuatro (4) Subzonas siguientes:

ZO-A1. "Ordenación Abierta Tipo 1"
ZO-A2. "Ordenación Abierta Tipo 2"
ZO-A3. "Ordenación Abierta Tipo 3"
ZO-A4. "Ordenación Abierta Tipo 4"

Artículo 11.4.2. **Condiciones de parcelación.**

1. Las parcelas resultantes de nuevas segregaciones deberán tener una extensión superficial mínima de:
 - a. Para las Subzonas ZO-A1 y ZO-A2: Mil (1.000) metros cuadrados, y dentro de la parcela deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo veinte (20) metros.
 - b. Para las Subzonas ZO-A3 y ZO-A4: Setecientos (700) metros cuadrados, y dentro de la parcela deberá poder inscribirse un círculo de diámetro mínimo quince (15) metros.
2. No se entienden como parcelas edificables los espacios libres de unidades edificadas con anterioridad, que aun no hayan sido cedidas, en su caso, a la titularidad pública, o bien que no se hayan registrado como espacios libres privados afectos a la edificación.
3. Cuando en una parcela se proyecte la ejecución de dos o más bloques, el proyecto o Estudio de Detalle deberá garantizar la efectiva mancomunación de los espacios libres

interiores de la parcela, así como efectuar la asignación de la superficie de parcela que corresponda a cada bloque en función de las respectivas edificabilidades que consuman. En todo caso será preciso la previa aprobación de un Estudio de Detalle cuando se actúe sobre parcelas de más de cinco mil (5.000) metros cuadrados.

4. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número ni superficie máxima.

Artículo 11.4.3. Parcelas existentes con dimensiones inferiores.

Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General y que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-A podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación en el artículo anterior para cada Subzona, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación que sean de aplicación para cada una de ellas establecidas en los artículos siguientes.

Artículo 11.4.4. Condiciones de posición de la edificación.

1. La edificación deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima igual a la mitad de su altura ($H/2$), con un mínimo de tres (3) metros. No obstante lo anterior, en el caso de que en uno (1) de los linderos de la parcela exista una medianera vista consolidada la nueva edificación se adosará a ella.
2. La edificación deberá alinearse a vial cuando así se disponga por el Plan General o en otros instrumentos de planeamiento de desarrollo, siempre que la separación a la edificación situada en el frente opuesto del vial sea, como mínimo, una distancia igual a la altura de la edificación más alta.
3. Las distintas edificaciones que se proyecten en la parcela se separarán entre si una distancia mínima equivalente a:
 - a. Para las Subzonas ZO-A1 y ZO-A2: una distancia igual a la semisuma de las alturas de ambas edificaciones $((H1 + H2)/2)$.
 - b. Para las Subzonas ZO-A3 y ZO-A4: una distancia igual a un tercio ($1/3$) de la altura de la edificación más alta ($H_{max}/3$), no pudiendo en ningún caso ser inferior a cuatro (4) metros.
 - c. Para todas las Subzonas, cuando sobre las plantas bajas edificadas, a modo de basamentos, se levanten varios volúmenes construidos exentos, estos se separarán la mitad de su altura ($H/2$) de los paramentos con huecos a piezas vivideras.

Artículo 11.4.5. Ocupación sobre rasante

1. La ocupación máxima sobre rasante de parcela neta edificable se establece para cada una de las Subzonas en los siguientes porcentajes:
 - Para la subzona ZO-A1 cuarenta por ciento (40%).
 - Para la subzona ZO-A2 cincuenta por ciento (50%).
 - Para la subzona ZO-A3 setenta por ciento (70%).
 - Para la subzona ZO-A4 setenta por ciento (70%).

2. Previo Estudio de Detalle podrá permitirse una ocupación mayor, siempre que el espacio que debiera ser libre de parcela sea destinado a espacio libre de uso y dominio público.
3. El espacio libre de edificación se destinará preferentemente a jardín, que deberá ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente. Al menos se alcanzará una densidad de un árbol por cada cincuenta (50) metros cuadrados o fracción de superficie del espacio libre, con al menos dos árboles de gran porte en los casos que no alcancen el mínimo. Se permite destinar a instalaciones deportivas descubiertas un máximo del treinta por ciento (30%) de la superficie de este espacio libre.
4. Aparcamientos en espacios libres de parcela:
 - El espacio libre de parcela podrá acondicionarse como aparcamiento con capacidad máxima para cubrir el veinte por ciento (20%) de las plazas de aparcamientos que demanden los usos implantados en el edificio.
 - El diseño de los espacios libres y la distribución de plazas de aparcamiento posibilitará la aproximación y maniobra de los vehículos de extinción de incendios y protección civil.
5. En edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General, la instalación de ascensores no computará a efectos de ocupación si se ajustan a las dimensiones mínimas exigidas por las normativas sectoriales.

Artículo 11.4.6. Ocupación bajo rasante

1. La superficie ocupada bajo rasante coincidirá con la edificada sobre rasante, pudiendo, además, ocupar un cuarenta por ciento (40%) del subsuelo correspondiente al espacio libre restante de la parcela. En cualquier caso, deberá respetarse lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente.
2. Los usos permitidos bajo rasante serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas si bien, y en todo caso, deberán cubrir como mínimo el ochenta por ciento (80%) de las plazas de aparcamiento que demanden los usos previstos en el edificio.
3. Para los casos de ocupaciones predeterminadas por el propio Plan General, bien mediante ordenación pormenorizada, bien mediante las condiciones impuestas a la Áreas de Reforma Interior o Sectores del Suelo Urbano no Consolidado, o para los casos a los que se refiere el apartado 2 del artículo anterior la ocupación bajo rasante podrá llegar hasta el cien por cien (100%).

Artículo 11.4.7. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.
2. En caso de que las alturas no aparezcan reguladas en planos, la edificación no podrán sobrepasarse los siguientes máximos:
 - Para la subzona ZO-A1: Seis (6) plantas (PB+5), con un máximo de veintiún (21) metros.

- Para la subzona ZO-A2: Cinco (5) plantas (PB+4), con un máximo de dieciocho (18) metros.
 - Para las subzonas ZO-A3 y ZO-A4: Tres (3) plantas (PB+2), con un máximo de diez y medio (10,5) metros, permitiéndose en este caso elevar una planta más cuya ocupación no supere el veinticinco por ciento (25%) de la de la planta inmediatamente inferior.
3. En los supuestos de agregación de parcelas que tengan asignadas diferentes números de plantas, las parcelas resultantes podrán igualar el número de plantas de cualquiera de las parcelas agregadas, si bien la edificabilidad del conjunto no podrá ser superior a la suma de las edificabilidades que correspondería a cada una de las parcelas de forma individualizada. En este caso, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle.
 4. La cota de referencia se fijará de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.3.23, punto 2, para edificios exentos.

Artículo 11.4.8. Construcciones sobre la altura máxima y construcciones auxiliares

1. Con carácter general no se permiten construcciones por encima de la altura máxima admitidas ordinariamente en el artículo 7.3.27, salvo la establecida en los apartados e, f y g de dicho artículo.
2. Se permiten las construcciones auxiliares en la parcela en los términos establecidos en el artículo 7.3.16 de las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo III.

Artículo 11.4.9. Patios.

Se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades, en las condiciones y dimensiones reguladas en el Título VII de las presentes Normas.

Artículo 11.4.10. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados (30°) sexagesimales.
2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
3. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones, por lo que se empotrarán en la fachada en el tramo vertical.

Artículo 11.4.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las subzonas se establece en los siguientes parámetros:
 - a. Para la Subzona ZO-A1 2,0 m²t/m²s.
 - b. Para la Subzona ZO-A2 1,6 m²t/m²s.
 - c. Para la Subzona ZO-A3 1,4 m²t/m²s.
 - d. Para la Subzona ZO-A4 1,2 m²t/m²s.

2. No obstante, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada manzana en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

Artículo 11.4.12. Condiciones estéticas.

Se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V, y además las siguientes:

1. Se permiten las plantas bajas diáfanas en cualquier proporción, debiendo estar cerrada, no obstante, la caja de escaleras, ascensores y portal. También se permiten las plantas bajas porticadas.
2. En nuevas actuaciones edificatorias no se permite el adosamiento parcial por las medianeras en las tipologías de bloque en H.
3. Las construcciones auxiliares permitidas no podrán exceder de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.
4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.
5. La fachada de mayor longitud del edificio no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos, y excluyéndose también de este cómputo los zócalos compuestos por planta baja o planta baja y primera, con destino a usos permitidos no residenciales, cuya longitud de fachada podrá elevarse a cien (100) metros.
6. La forma de la edificación será tal que pueda inscribirse en un círculo de diámetro igual o inferior a cien (100) metros, excluyéndose de este cómputo los zócalos definidos en el apartado anterior, que deberán estar inscritos en un círculo de diámetro igual o inferior a ciento cincuenta (150) metros.
7. La orientación de los volúmenes edificatorios de uso residencial será tal que, al menos el noventa por ciento (90%) de las viviendas tengan una fachada orientada en el sector ENE-S-ONO, o bien que queden dispuestas las vivienda con doble ventilación exterior. Todas las piezas habitables deberán ser exteriores, debiendo tener huecos a espacios públicos, a espacios libres de parcela exteriores a la edificación o a espacio libre interior que cumpla las condiciones impuestas en las presentes Normas

Artículo 11.4.13. Densidad sobre parcela neta.

El número máximo de viviendas a implantar en cada parcela perteneciente a la Zona de Ordenanza "Edificación Plurifamiliar en Ordenación Abierta" (ZO-A), se calculará aplicando a la edificabilidad total atribuido a la parcela los siguientes estándares de densidad residencial:

- a. Para vivienda libre: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre ochenta y cinco (85); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a cincuenta (50). De esta regla general se exceptúan los solares provenientes de planeamiento de desarrollo del Plan General que se revisa, en los que el número de viviendas máximo permitido será el asignado por el planeamiento del que proceden.
- b. Para vivienda protegida: El número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta y cinco (75); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta y cinco (35).
- c. Para rehabilitación: La densidad existente, o en su defecto, el número total de viviendas se determinará por el cociente entero resultante de dividir el total de la edificabilidad asignada entre setenta (70); dicho cociente se incrementará en una unidad cuando el resto sea superior a treinta (30).
- d. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie que los estándares fijados a los efectos de establecimiento de la densidad, el resto de edificabilidad deberá destinarse bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 11.4.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-A" es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta zona de ordenanza se permiten idénticos usos pormenorizados compatibles admitidos para la zona de ordenanza de Manzana Cerrada en las condiciones y limitaciones establecidas en el artículo 11.3.12 anterior en su apartado 2 de estas Normas.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "MANTENIMIENTO DE LA EDIFICACION" (ZO-OM).

Artículo 11.5.1. Definición, ámbito de aplicación y objetivos.

1. La Zona de Ordenanza de Mantenimiento de la Edificación, identificada en los planos de Ordenación Completa con la leyenda ZO-OM, comprende, en su mayor parte, edificaciones existentes con tipologías de vivienda plurifamiliar localizadas en las zonas de extensión colindantes con la ciudad histórica y en las proximidades de la línea de costa, donde ocupan generalmente las primeras líneas. En ocasiones estos conjuntos edificatorios proceden de ordenaciones de manzana previas o bien responden a proyectos unitarios.
2. Asimismo se incluyen en esta zona de ordenanza edificaciones residenciales de vivienda plurifamiliares, promociones unitarias constituidas por el agrupamiento seriado de tipologías unifamiliares, así como edificaciones destinadas a servicios terciarios, localizadas en ámbitos que provienen del desarrollo de áreas o sectores del Plan General que se revisa y cuya ordenación pormenorizada ha sido establecida por un instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior)

3. El objetivo de ordenación del Plan General para esta Zona de Ordenanza es el reconocimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes y el establecimiento de las condiciones a cumplimentar en el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de parque inmobiliario, que, no obstante, se consideran poco probables en el periodo de vigencia del presente Plan General.
4. Dentro de esta Zona de Ordenanza se contemplan diversos supuestos derivados a su vez de las distintas situaciones de partida:
 - a. Edificaciones individualizadas.
 - b. Conjuntos residenciales unitarios conformado por varias edificaciones y espacio libres vinculados, generalmente de dominio privado.

Artículo 11.5.2. Actuaciones permitidas.

1. En las edificaciones existentes se permiten con carácter ordinario las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas. Se permiten así mismo las obras de reforma menor siempre que no afecten a su imagen exterior.
2. Con carácter general, sobre cada unidad edificatoria estructuralmente independiente se permiten, además de las contenidas en el apartado anterior, las obras de reforma parcial que en ningún caso incrementarán el volumen edificable. Así mismo se admiten en caso de ruina las obras de reforma general y sustitución vinculadas a la reconstrucción entendida ésta como la obligación de reproducir las condiciones de ocupación, forma y volumen, y edificabilidad existentes, salvo que se encuentren afectadas por limitaciones derivadas de la protección de bienes del dominio público o de entornos de Bienes de Interés Cultural, en cuyo caso la actuación de sustitución deberá respetar las limitaciones establecidas por el régimen jurídico protector de estos bienes y ajustarse a las prescripciones del apartado 6 siguiente.
3. En el caso de las edificaciones reseñadas en el apartado 2 del anterior artículo, cuando la edificabilidad materializada no agote la totalidad del volumen permitido por el preceptivo planeamiento de desarrollo antecedente se podrán plantear obras de ampliación, acotadas a un periodo temporal máximo de dos años - a contabilizar a partir de la entrada en vigor de la presente Revisión-, hasta agotar este techo edificable.
4. Se permite el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de locales para la implantación de nuevos usos. Para el establecimiento de los usos compatibles permitidos serán de aplicación las condiciones de uso de aquella Subzona de Ordenanza, entre las definidas en el presente Título, que responda mejor a las características tipológicas de la edificación existente. Con carácter general, salvo supuestos puntuales, estas subzonas se corresponderán con las de ZO-MC, ZO-A, ZO-UAD y ZO-CJ.
5. Se recomienda la formulación de proyecto de urbanización en aquellos espacios libres, públicos o privados, que presentan una configuración precaria y deficiente, con la finalidad de dotarlos de mejores niveles de acondicionamiento y ajardinamiento.rdo con su carácter.
6. En el supuesto de actuaciones que impliquen la sustitución total de las edificaciones de un conjunto residencial unitario (sin pretensión de restitución) será preceptiva la redacción de un Plan Especial que como mínimo, actuará sobre el ámbito delimitado como de

aplicación de la Zona de Ordenanza ZO-OM "Mantenimiento de la Edificación" en los planos de Ordenación Completa, generalmente delimitado por viario en todo su perímetro. Los objetivos y determinaciones a cumplimentar por el Plan Especial son las siguientes:

- a. Conseguir una relación más adecuada de las edificaciones con el espacio público colindante y la generación de un tejido urbano más integrado con el entorno que mejore el entendimiento de la ciudad y la permeabilidad de la trama urbana, evitando la configuración de espacios residuales, definiendo a tal efecto las alineaciones y rasantes de la nueva edificación.
- b. Cuando las actuaciones afecten a parcelas localizadas en el frente litoral, a una distancia igual o inferior a los doscientos (200) metros del Dominio Público Marítimo-Terrestre, además de lo establecido en el apartado anterior, se garantizará la mejora de la permeabilidad y accesibilidad al frente costero.
- c. Definir la reordenación de volúmenes y la localización de los espacios libres, manteniendo como máxima la edificabilidad existente implantada.
- d. Definir la altura de la edificación en relación con su entorno, no pudiendo sobrepasar el máximo de la altura de la edificación que se sustituye. Específicamente, en los frentes de litoral se reducirán las alturas existentes a un máximo de cuatro (4) plantas.
- e. El número máximo de viviendas permitido será el existente.
- f. El uso dominante será el residencial, incorporando obligatoriamente como uso compatible limitado el comercial en las categorías de pequeño y mediano comercio, en la proporción mínima de diez (10) m² construidos por vivienda.
- g. En el caso de actuaciones que afecten a espacios públicos existentes la nueva ordenación deberá cumplir lo establecido en el apartado 2C del artículo 15 de la LOUA.

En el caso de actuaciones de sustitución en parcelas calificadas de OM localizadas en el ámbito remitido a Plan Especial del Conjunto Histórico, no será de aplicación lo dispuesto en los anteriores apartados, rigiéndose por lo dispuesto en el 11.2.11.

7. No obstante, en las parcelas no edificadas que tienen atribuida esta Zona ZO-OM en los planos de ordenación completa de este Plan General, que se correspondan con parcelas edificables pertenecientes a Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalles aprobados bajo la vigencia del PGOU anterior, se consentirán que se edifiquen conforme al régimen de edificación y usos establecidos en su respectivo instrumento de ordenación detallada, que a estos simples efectos se considera vigente por un plazo máximo de tres años a contar desde la entrada en vigor del presente Plan General, pudiendo en este caso acceder a la materialización de la edificabilidad reconocida por sus respectivos instrumentos de ordenación detallada anteriores.

Artículo 11.5.3. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-OM" es el de vivienda en su categoría plurifamiliar, perteneciente al uso global residencial.

2. Se admiten como compatibles los usos de servicios terciarios existentes en planta baja. En la implantación de nuevos usos, adecuación de locales y actuaciones de sustitución total o parcial del parque inmobiliario en el ámbito de la Zona de Ordenanza ZO-OM se estará a lo dispuesto en el apartado 4 del artículo anterior.

CAPÍTULO VI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CIUDAD JARDÍN" (ZO-CJ).

Artículo 11.6.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Se designan como Ciudad Jardín aquellas zonas ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, compuestos tanto por viviendas unifamiliares, adosadas, superpuestas o macladas, como por viviendas plurifamiliares aisladas, distribuido en una o varias edificaciones, y caracterizado por el movimiento de la composición volumétrica y la reducida ocupación del suelo por la edificación, dando lugar a la aparición de espacios libres privados ajardinados, que imprimen a estas zonas su carácter más significativo. Su localización se concentra principalmente en los desarrollos de la Costa Oeste y también en Valdelagrana
2. En esta Zona de Ordenanza se diferencian las seis Subzonas siguientes atendiendo al grado de densidad y tipología edificatoria:

ZO-CJ-1.	Ciudad Jardín Tipo 1
ZO-CJ-2.	Ciudad Jardín Tipo 2
ZO-CJ-3.	Ciudad Jardín Tipo 3
ZO-CJ-4.	Ciudad Jardín Tipo 4
ZO-CJ-5.	Ciudad Jardín Tipo 5
ZO-CJ-6.	Ciudad Jardín Tipo 6

Artículo 11.6.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima a efectos de nuevas subdivisiones para cada una de las Subzonas de la ZO-CJ se fijan en los siguientes parámetros:

ZO-CJ-1.	Mil ochocientos (1.800) metros cuadrados.
ZO-CJ-2.	Mil (1.000) metros cuadrados.
ZO-CJ-3.	Mil (1.000) metros cuadrados.
ZO-CJ-4.	Setecientos (700) metros cuadrados.
ZO-CJ-5.	Setecientos (700) metros cuadrados.
ZO-CJ-6.	Setecientos (700) metros cuadrados.
2. Para todas las Subzonas, la parcela resultante de las nuevas subdivisiones deberá cumplir además las siguientes condiciones:
 - a. Deberá poderse inscribir en su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
 - b. Ninguno de los lados de la parcela podrá tener una dimensión superior a ochenta (80) metros lineales. En parcelas de formas irregulares deberá cumplirse además que la distancia entre dos puntos cualquiera de su perímetro no podrá ser superior a cien (100) metros lineales.

3. Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la zona de ordenanza ZO-CJ podrán ser edificadas con una sola vivienda conforme a las condiciones del régimen de la Subzona a la que pertenezcan aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para cada subcategoría en los apartados anteriores, todo ello sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo.

Artículo 11.6.3. Condiciones de posición de la edificación.

1. Separación a linderos públicos.
 - a. En todas las Subzonas la edificación deberá situarse retranqueada respecto de los linderos públicos una distancia igual o superior a la mitad de la altura (H/2) de la edificación, y como mínimo de cinco (5) metros para la subzona ZO-CJ-1 y de cuatro (4) metros para el resto de las subzonas.
 - b. Aquellas edificaciones en las que su alineación interior aparezca expresamente definida en los planos de Ordenación Completa se exceptúan de la condición anterior, resultando de aplicación la separación marcada.
2. Separación a linderos privados.
 - a. En todas las Subzonas la separación a linderos privados será como mínimo la mitad de la altura total del edificio (H/2), con un mínimo de cuatro (4) metros.
 - b. En el caso de que alguno de los linderos privados está configurado por la medianería de un edificio preexistente y no se pueda prever su sustitución a corto-medio plazo, se deberá cubrir ésta, adosando la edificación a la medianera.
3. Otras condiciones de posición y forma de los edificios.
 - a. La máxima edificabilidad permitida en cada parcela podrá disponerse en una o varias edificaciones, permitiéndose destinar parte de la misma a edificaciones auxiliares.
 - b. Todas las edificaciones, tanto principales como auxiliares, deberán situarse respetando las distancias mínimas a linderos establecidas para cada Subzona.
 - c. La separación mínima entre distintas edificaciones será igual a la altura total del edificio más alto.

Artículo 11.6.4. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante vendrá determinada para cada Subzona:

ZO-CJ-1.	Veinticinco por ciento (25%).
ZO-CJ-2	Cuarenta por ciento (40%).
ZO-CJ-3	Cincuenta por ciento (50%).
ZO-CJ-4	Sesenta por ciento (60%).
ZO-CJ-5	Sesenta por ciento (60%).
ZO-CJ-6	Sesenta por ciento (60%).

2. Bajo rasante se permite ocupar la misma superficie que en planta baja, admitiéndose además un incremento de hasta el cuarenta por ciento (40%) del subsuelo de la superficie correspondiente al espacio libre de la parcela.

Artículo 11.6.5. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el Artículo 7.3.25 de estas Normas para los edificios exentos.
2. La altura máxima permitida para las subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2 es de dos (2) plantas, (PB+1). Para el resto de las subzonas la altura máxima permitida se establece en función del porcentaje de ocupación sobre parcela neta, según la relación que a continuación se establece:

SUBZONA	Nº PLANTAS	OCUPACION MAX.
ZO-CJ-3	P.B.+1	Entre 41% y 50 %
	P.B.+2	Igual o Inferior al 40 %
ZO-CJ-4	P.B.+1	Entre 51% y 60 %
	P.B.+2	Entre 41% y 50 %
	P.B.+3	Igual o Inferior al 40 %
ZO-CJ5	P.B.+2	Entre 45% y 60 %
	P.B.+3	Igual o inferior a 45 %
ZO-CJ-6	P.B.+2	Entre 56 y 60 %
	P.B.+3	Entre 51% y 55 %
	P.B.+4	Igual o inferior al 50 %

3. La altura máxima de cornisa, expresada en metros, para cada número de plantas no podrá sobrepasar la siguiente relación:

Una (1) planta (PB	4,00 metros.
Dos (2) plantas (PB+1).	7,50 metros.
Tres (3) plantas (PB+2)	11,00 metros.
Cuatro (4) plantas (PB+3)	13,50 metros.
Cinco (5) plantas (PB+4)	17,00 metros.

Artículo 11.6.6. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, cuya superficie no excederá del quince por ciento (15%) de la construida en la planta inmediatamente inferior y con una altura máxima total de doscientos setenta (270) centímetros medidos a partir de la altura de cornisa. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el artículo 7.3.27 de las presentes Normas.
2. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de cumbrera se fija en doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa. No se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, que será no habitable, excepto para la colocación de depósitos de agua y demás instalaciones de servicio del edificio exclusivamente.

Artículo 11.6.7. Construcciones auxiliares.

Se permiten las construcciones auxiliares en los términos establecidos en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo III. Su ocupación sumada a la del resto de edificación no podrá superar la ocupación máxima permitida, deberán mantener además las mismas condiciones de posición establecidas para la construcción principal, y computará a los efectos de consumo de edificabilidad.

Artículo 11.6.8. Espacio libre de parcela.

Se aplicarán las condiciones del artículo 7.3.45 de estas Normas sobre patio mancomunado

Artículo 11.6.9. Patios y cubiertas.

1. Se permiten los patios de parcela en las condiciones y dimensiones establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con una pendiente máxima de treinta grados sexagesimales (30°).
3. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
4. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.6.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima sobre parcela del suelo urbano consolidado perteneciente a ZO-CJ se establece para cada una de las Subzonas de Ordenanza de Ciudad Jardín en los siguientes coeficientes de metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo:

ZO-CJ-1	:	0,25 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-2	:	0,50 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-3	:	0,70 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-4	:	1,00 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-5	:	1,20 m ² t/m ² s.
ZO-CJ-6	:	1,50 m ² t/m ² s.
2. No obstante, se aplicará preferentemente la edificabilidad expresamente señalada en los Planos de Ordenación completa para aquellas parcelas que tuvieran identificado un subíndice (entre paréntesis) relativo a edificabilidad en dichos planos.
3. Así mismo, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada parcela en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o/y en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

4. En ningún caso podrá aumentarse esta edificabilidad como resultado de la aplicación del resto de las condiciones de ordenación. A los efectos del consumo de edificabilidad de las construcciones auxiliares y las permitidas sobre la altura máxima se aplicarán las reglas generales establecidas en el Título VII de estas Normas.

Artículo 11.6.11. Condiciones estéticas.

1. En el caso de parcelas de superficie igual o superior a mil (1.000) metros cuadrados se permitirán las plantas bajas porticadas en edificaciones plurifamiliares para las subzonas ZO-CJ-3, ZO-CJ-4, ZO-CJ-5 y ZO-CJ-6.
2. Se permiten elementos y cuerpos salientes sin limitación de vuelo siempre que no sobresalgan del área de movimiento definida por las separaciones mínimas a linderos.
3. Será obligatorio vallar las parcelas, excepto en el caso de las edificaciones se sitúen alineadas a viario. El vallado en esta Zona de Ordenanza se realizará con elementos sólidos y opacos hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o cerramientos ligeros y transparentes, estéticamente admisibles con el límite total de dos (2) metros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 11.6.12. Densidad sobre parcela neta.

1. Para nuevas actuaciones edificatorias deberá mantenerse la siguiente relación mínima de superficie de parcela neta por vivienda:

ZO-CJ-1:	450 m ² /vivienda.
ZO-CJ-2 :	220 m ² /vivienda.
ZO-CJ-3:	120 m ² /vivienda.
ZO-CJ-4:	90 m ² /vivienda.
ZO-CJ-5:	90 m ² /vivienda.
ZO-CJ-6 :	90 m ² /vivienda.
2. En parcelas edificadas al momento de entrada en vigor del presente Plan General localizadas en suelo urbano consolidado se respeta la densidad sobre parcela neta consolidada si resultase inferior a los parámetros anteriores.

Artículo 11.6.13. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza " ZO-CJ" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar en las Subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2 y en su categoría de plurifamiliar en el resto de Subzonas, pertenecientes en todo caso al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a zona de ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las siguientes posiciones:

- Comercio, que se admite en la sub-categoría de pequeño comercio en todas las subzonas (con carácter limitado si se presenta en posición de planta baja o, incluso como alternativo si se presenta en edificio exclusivo), y en la sub-categoría de mediano comercio, sólo como alternativo (siempre en edificio exclusivo) en las subzonas ZO-CJ-3, ZO CJ-4, Z y ZO CJ5 y ZO-CJ-6. En el resto de subzonas, el mediano-comercio no se permite en ninguna posición
 - Oficinas, que se admiten en edificio exclusivo o en planta baja en cualquiera de las subzonas salvo en las CJ-1 y CJ-2 en las que no se permiten. No obstante, los despachos profesionales domésticos se admiten en cualquier Subzona y posición.
 - Recreativo, con carácter general se admiten (siempre que se presenten en edificio exclusivo) en sus categorías de establecimiento de esparcimiento, actividades deportivas y hostelería. No se permiten en las subzonas ZO-CJ-1 y ZO-CJ-2.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Sólo se admiten en edificio exclusivo, con categoría mínima de cuatro (4) estrellas. No obstante, no se permite en las subzonas CJ-1 y CJ-2.
- b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados en planta baja o como uso alternativo.
 - c. Los Espacios Libres públicos, sin limitaciones.
 - d. Los garajes-aparcamientos en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

CAPÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA" (ZO- UAD).

Artículo 11.7.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La presente zona de ordenanza comprende tanto ámbitos colmatados con esta tipología como desarrollos previstos identificados como tales en los planos de Ordenación Completa. Es característica de esta zona la tipología residencial de unifamiliar entre medianeras si bien en los desarrollos más recientes la tendencia se ha dirigido hacia actuaciones unitarias sobre manzanas completas que constituye un Bloque Horizontal compuesto de un conjunto de unidades unifamiliares entre medianeras, donde la calle constituye en la mayoría de los casos el elemento ordenador fundamental.
2. En esta zona de ordenanza se diferencian las tres Subzonas siguientes:
 - ZO-UAD-1 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 1
 - ZO-UAD-2 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 2
 - ZO-UAD-3 Vivienda unifamiliar adosada Tipo 3

Artículo 11.7.2. Condiciones de parcelación.

1. Las condiciones de parcela mínima por vivienda a efectos de nuevas subdivisiones se fijan, para cada una de las Subzonas, en los siguientes parámetros:

- a. ZO-UAD-1:
Superficie mínima: Noventa (90) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Siete (7) metros.
 - b. ZO-UAD-2:
Superficie mínima: Doscientos diez (210) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Diez (10) metros.
 - c. ZO-UAD-3:
Superficie mínima: Trescientos (300) metros cuadrados.
Frente mínimo a vial público: Diez (10) metros.
2. Para las subzonas ZO-UAD-2 y ZO-UAD-3 se cumplirá además que la forma de la parcela resultante de la subdivisión será tal que permita la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro. Para la subzona ZO-UAD-1, dicho círculo será de siete (7) metros de diámetro.
 3. En actuaciones de conjunto que supongan la implantación de más de una vivienda, el tamaño de la parcela objeto de la actuación será como mínimo igual al producto de la superficie de la parcela mínima establecida para la Subzona correspondiente, por el número de viviendas previsto, con un frente mínimo de dieciocho (18) metros en la subzona ZO-UAD-1 y de veintiún (21) metros en las Subzonas ZO-UAD-2 y ZO-UAD-3. Una actuación conjunta deberá englobar un mínimo de tres (3) unidades residenciales. En actuaciones conjunta la fachada de mayor longitud del edificio unitario no podrá rebasar los sesenta (60) metros, sin considerar los cuerpos y elementos salientes admitidos.

En las nuevas actuaciones unitarias de Bloque Horizontal de conjuntos de unidades de viviendas unifamiliares adosadas reguladas en el artículo 11.7.11, el espacio libre de retranqueo obligatorio de la edificación a vial público deberá ser mancomunado.

4. Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Subzona de ordenanza UAD-1 podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie menor a noventa (90) metros cuadrados y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para esta subcategoría en los apartados 1 y 2 anteriores, ajustándose al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo que sean de aplicación para dicha Subzona.

Las parcelas existentes en suelo urbano a la entrada en vigor del presente Plan General que sean adscritas por éste a la Subzona de UAD-2 o UAD-3 cuando cuenten con superficies o dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación para la subcategoría asignada en los apartados 1 y 2 anteriores, podrán ser edificadas con una sola vivienda ajustándose al resto de condiciones de edificación aplicables establecidas en los artículos siguientes que sean de aplicación para dicha Subzona.

Artículo 11.7.4. Agregaciones y segregaciones de parcelas.

Se permiten las agregaciones de parcelas con la siguiente limitación: ninguno de los lados de la parcela resultante será superior a ochenta (80) metros lineales ni la distancia entre dos puntos cualesquiera de su perímetro sobrepasará los cien (100) metros lineales. Se permiten segregaciones siempre que todas las parcelas resultantes de la operación cumplan con las

condiciones de parcela mínima establecidas en el Artículo anterior para la Subzona correspondiente.

Artículo 11.7.5. Posición de la edificación.

1. Con carácter general la edificación se situará retranqueada respecto de la alineación a viario o espacio libre público una distancia que para cada Subzona se fija, como mínimo, en:

ZO-UAD-1: Tres (3) metros.

ZO-UAD-2: Cuatro (4) metros.

ZO-UAD-3: Cinco (5) metros.

2. No obstante lo anterior, la edificación se dispondrá alineada a viario o espacio libre público en aquellas parcelas identificadas con el subíndice "a" en los planos de Ordenación Completa.

3. La edificación se situará adosada a los linderos medianeros y, excepto que en los planos de Ordenación Completa se establezca otra cosa, se retranqueará respecto del lindero trasero una distancia mínima que para cada una de las Subzonas se fija en:

ZO-UAD-1: Tres (3) metros.

ZO-UAD-2: Cinco (5) metros.

ZO-UAD-3: Ocho (8) metros.

Artículo 11.7.6. Ocupación máxima.

1. La ocupación máxima de parcela sobre rasante para cada una de las subzonas será:

ZO-UAD-1: Setenta por ciento (70%)

ZO-UAD-2: Sesenta por ciento (60%)

ZO-UAD-3: Cincuenta por ciento (50%)

2. Bajo rasante se permite la construcción de una planta de sótano destinada a garaje con una ocupación del cien por cien (100%) de la parcela, siempre que se respete lo establecido en la normativa general sobre conservación del arbolado existente. En el caso de actuaciones de conjuntos de viviendas de promoción unitaria los garajes deberán tener acceso común. Se permite el uso de trastero con carácter de compatible complementario.

Artículo 11.7.7. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La altura máxima será la indicada en los planos de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística. Cuando no aparezca regulada en los planos se considerará como altura máxima permitida dos (2) plantas (PB+1), con un total de setecientos cincuenta (750) centímetros máximo.
2. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el Artículo 7.3.23, punto 2 de las presentes Normas para edificios exentos.

Artículo 11.7.8. Construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura máxima permitida se autoriza la construcción de un cuerpo auxiliar de edificación (casetón) de acceso a cubierta que se situará retranqueado como mínimo tres (3) metros a todos los planos de fachada de la edificación, y cuya superficie no excederá del diez por ciento (10%) de la construida en la planta inmediatamente inferior, con altura máxima de doscientos setenta (270) centímetros, y cuya edificabilidad se computará dentro de la máxima permitida. Sobre esta altura no se permitirá ningún cuerpo adicional de edificación.
2. En el caso de cubiertas inclinadas, la cumbrera no podrá sobrepasar la altura de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa, permitiéndose la ocupación bajo cubierta con piezas habitables, que computará a los efectos de edificabilidad a partir de los ciento veinte (120) centímetros de altura libre.

Artículo 11.7.9. Patios y cubiertas.

1. Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. Estas últimas serán de pendiente única, que como máximo alcanzará los treinta grados sexagesimales (30°), y cumplirá las condiciones de altura de cumbrera establecidas en el artículo anterior.
3. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
4. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.7.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima total sobre parcela neta del suelo urbano consolidado se establece para cada una de las Subzonas de Ordenanza en los siguientes coeficientes de metros cuadrados de techo edificable por cada metro cuadrado de suelo de parcela neta:
ZO-UAD-1: 1,2 m² t/m² s.
ZO-UAD-2: 1,0 m² t/m² s.
ZO-UAD-3: 0,8 m² t/m² s.
2. No obstante, se aplicará preferentemente la edificabilidad expresamente señalada en los Planos de Ordenación completa para aquellas parcelas que tuvieran identificado un subíndice (entre paréntesis) relativo a edificabilidad en dichos planos.
3. Así mismo, la edificabilidad neta de las parcelas adscritas a alguna de las Subzonas de UAD localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.7.11. Edificación conjunta de parcelas: Bloque Horizontal de unifamiliares adosadas.

1. Las actuaciones de edificación conjunta en Bloque Horizontal de Unifamiliares Adosadas se caracterizan por constituir una intervención unitaria sobre una manzana (ocupando la totalidad o parte de la misma) en el que se construye un conjunto de unidades familiares (edificación plurifamiliar) que adoptan aparentemente la tipología de las viviendas adosadas si bien ejecutadas unitariamente en bloque horizontal.

Para autorizar esta modalidad constructiva de nueva planta en parcelas a las que se le atribuya la ZO- UAD deberán respetarse, en todo caso, las determinaciones establecidas en el punto 3 del artículo 11.7.3 anterior, en el artículo siguiente y las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.

Además, para actuaciones de edificación conjunta de parcelas de nueva planta que se pretendan sobre parcelas de superficie superior a tres mil (3.000) metros cuadrados, para todas las Subzonas, será preceptiva la aprobación de un Estudio de Detalle para la ordenación de volúmenes y comunicaciones así como del espacio libre interior que se ajustará a lo dispuesto en el artículo siguiente.

2. En los conjuntos existentes se permiten en todo caso las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, ya sea como intervención aislada en cada unidad residencial que lo integren o de forma conjunta. Así mismo se permiten las obras de reforma menores en cada unidad residencial que lo integren aún cuando la intervención sea aislada. Por el contrario, las obras de reforma parcial o general, las de reconstrucción, ampliación y sustitución precisan la intervención unitaria sobre el conjunto de parcelas que la integran o sobre aquellas que formen una unidad edificatoria estructuralmente independiente. Las obras que impliquen ampliación o sustitución deberán cumplir las condiciones de ocupación, forma y volumen y edificabilidad establecidas en esta Subzona de ordenanza.
3. Las obras de reforma parcial en cada unidad residencial, y las de ampliación excepcionalmente podrán autorizarse de forma aislada o puntual siempre que no afecten al sistema estructural del conjunto se asegure la conservación de la escena urbana del conjunto edificatorio y se presente sobre la base de una propuesta coordinada de intervención en el conjunto edificatorio aun cuando de ejecución faseada.
4. En el caso de sustitución de la edificación existente se permitirá la parcelación del suelo afectado, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación, siendo de aplicación las condiciones establecidas en los apartados 1 y 2 del artículo 11.7.2 anterior. En todo caso el número de viviendas permitidas en la nueva edificación no podrá superar el número de unidades residenciales sustituidas. En relación con las condiciones de posición del edificio pueden darse los siguientes supuestos:
 - a. En el caso de sustituciones que no abarquen frentes completos de manzana, la línea de edificación adoptará idéntica posición, respecto de la alineación o alineaciones, que presente el resto del frente de manzana.
 - b. En el caso de sustituciones de frentes completos de manzana la edificación se alineará preferentemente a vial. No obstante, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de la línea de edificación respecto de la alineación a vial y/o espacio público.

Artículo 11.7.12. Condiciones del espacio libre de parcela

En el caso de actuaciones de edificación conjunta o unitaria, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad residencial o bien mancomunarse.

En el caso de patio mancomunado será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7.3.45.

En todo caso, en el supuesto de actuación conjunta será mancomunado el espacio de retranqueo de la edificación al frente del vial.

Artículo 11.7.13. Condiciones estéticas.

1. No se admiten conjuntos edificados con dimensiones en línea recta superiores a setenta (70) metros y en líneas curvas superiores a noventa (90) metros lineales.
2. Todos los paramentos de la edificación que presenten frente o sean visibles desde el viario o espacio libre público o privado deberán tener tratamiento de fachada. En el caso de viviendas en esquina sus fachadas deberán tener un tratamiento conjunto de composición, no admitiéndose medianerías en todo o en parte de su frente.
3. Se permiten las edificaciones con soportales.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido en los Artículos 7.5.10 y 7.5.11 de estas Normas Urbanísticas.
5. Será obligatorio vallar las parcelas, excepto en el caso de que la edificación no esté alineada a vial. El vallado se hará con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.

Artículo 11.7.14. Condiciones de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAD" es el de vivienda en su categoría de unifamiliar, permitiéndose en las condiciones del artículo 11.7.11 anterior, el uso de vivienda en categoría de plurifamiliar (en actuación unitaria de bloque horizontal integrada por conjuntos de unifamiliares adosadas), pertenecientes en ambos casos al uso global residencial.
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Pequeño comercio, ya sea como alternativo o bien como complementario del principal siempre que en este caso se localice en planta baja.

- Mediano comercio, sólo se admite como uso compatible alternativo del pormenorizado en parcelas con dimensión superior a quinientos (500) metros cuadrados.
 - Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición.
 - Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo del pormenorizado siempre en parcelas superiores a trescientos (300) metros cuadrados. No obstante, en edificaciones conjuntas de parcelas no se permite en ninguna de las categorías.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier Subzona, sólo se admite (como uso compatible alternativa) en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados en edificio exclusivo, y siempre con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
- b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
- c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
- d. Con carácter general se permiten los garajes-aparcamientos en planta baja y planta sótano dando cumplimiento a las condiciones establecidas en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas, a excepción del supuesto de edificación conjunta de Bloque Horizontal del artículo 11.7.11 donde el garaje-aparcamiento sólo se permite en planta sótano y con un único acceso común.

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA" (ZO-UAS).

Artículo 11.8.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelos colmatados o en vías de colmatación con edificaciones residenciales unifamiliares aisladas y, ocasionalmente pareadas (en las condiciones del artículo 11.8.4 apartado 2 siguiente), cuyo espacio libre ajardinado constituye uno de los elementos característicos de la trama urbana en la que se encuentran. A las mismas se le suman las zonas para las que el vigente Plan General prevé esta tipología.

Artículo 11.8.2. Delimitación y subzonas.

1. La normativa establecida en los siguientes artículos del presente Capítulo VIII del Título XI de estas Normas, se aplicará en las zonas integradas por las áreas que en los planos de Ordenación Completa se identifican con las letras UAS, que comprende a su vez las Subzonas siguientes, que poseen particularidades sobre las condiciones de posición y forma de la edificación en la parcela, en función de la superficie de ésta:

- ZO-UAS-1. Unifamiliar Aislada Tipo 1.
- ZO-UAS-2. Unifamiliar Aislada Tipo 2.
- ZO-UAS-3. Unifamiliar Aislada Tipo3.

2. No obstante lo anterior, las parcelas de suelo urbano consolidado adscritas por esta Revisión a la subcategoría de Unifamiliar Aislada Tipo 1 que tuvieran igual atribución de Subzona de Ordenanza (UAS-1) por el PGOU de 1992, les será de aplicación de forma transitoria durante los dos primeros años de vigencia de la presente Revisión del PGOU las siguientes determinaciones específicas que derivan de la asunción de los parámetros de segregación y edificación establecidos en las condiciones particulares del Plan General anterior (Capítulo VII del Título X) para la tipología de UAS-1:
 - a. Parcela mínima a efectos de segregación: cuatrocientos (400) metros cuadrados, con frente de dieciséis (16) metros.
 - b. Separación mínima a linderos y ocupación máxima sobre rasante: se aplicará el régimen específico establecido en los artículos siguientes para las parcelas existentes con dimensión inferior a seiscientos (600) metros cuadrados.
 - c. Edificabilidad neta de parcela: 0.6 m²t/m²s.
 - d. Altura: dos plantas (Baja + I), con siete (7) metros de altura total, salvo en las áreas señaladas en los planos de ordenación con una planta, en la que sólo podrá edificarse, con una altura máxima de cuatro metros, si bien en estas áreas se permitirá edificar una segunda planta, cuya ocupación represente como máximo un treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la planta baja.
 - e. Resto de parámetros de condiciones de edificación y uso: se aplicarán las condiciones ordinarias establecidas en estas Normas en los artículos siguientes para la Subzona UAS-1.
3. En todo caso para la aplicación de este régimen transitorio será preciso acreditar que las citadas parcelas estuvieran efectivamente calificadas expresamente en los planos de ordenación del anterior Plan General con la leyenda de Subzona UAS-1.
4. En las parcelas que ejercitaran la facultad de segregación conforme al régimen transitorio en el plazo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan General, y no fueran objeto de edificación en dicho plazo, se respetará su segregación, si bien se ajustarán al régimen de edificación ordinario establecido en los artículos siguientes de estas Normas de aplicación para la Subzona ZO-UAS-1 (Unifamiliar Aislada Tipo 1).
5. Las parcelas adscritas a la ZO-UAS-1 edificadas (con licencia municipal durante la vigencia del PGOU de 1992 o en el período transitorio de dos años establecido en el párrafo primero de este apartado) conforme al régimen de la Subzona UAS-1 derivado de las previsiones del PGOU anterior, mantendrán las condiciones particulares de edificación identificativas del régimen transitorio descritas en las letras a) a e) de este apartado a los efectos de actuaciones futuras de obras de reforma, ampliación o sustitución de la edificación que pretendan realizarse en ellas.

Artículo 11.8.3. Condiciones ordinarias de parcelación.

1. Parcela mínima.

A los efectos de nuevas subdivisiones, las parcelas mínimas deben tener, según la Subzona en que se sitúen, una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

ZO-UAS-1. Unifamiliar Aislada Tipo 1:

Superficie mínima de parcela: Seiscientos (600) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Dieciocho (18) metros.

ZO-UAS-2. Unifamiliar Aislada Tipo 2:

Superficie mínima de parcela: Ochocientos (800) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Veinte (20) metros.

ZO-UAS-3. Unifamiliar Aislada Tipo3:

Superficie mínima de parcela: Mil (1.000) metros cuadrados.

Frente mínimo a vial público: Veinticinco (25) metros.

2. Agregaciones de parcelas.

Agregación de parcelas: Sólo podrá agregarse una (1) parcela a otra (1) parcela y por una (1) sola vez.

3. Parcelas de dimensión inferior no sujetas al régimen transitorio.

a. Sin perjuicio de la aplicación del apartado 2 del artículo 11.8.2 anterior al supuesto de hecho en el mismo configurado, también podrán ser objeto de edificación aquellas otras parcelas del suelo urbano consolidado existentes a la entrada en vigor de la presente Revisión que sean adscritas por éste a una Subzona de ordenanza UAS cuando cuenten con una superficie o frente menor a las exigidas en el apartado 1 anterior como mínimas a efectos de segregación para la subcategoría concreta asignada, debiendo ajustarse al resto de condiciones de edificación de los artículos siguientes del presente Capítulo que sean de aplicación para dicha Subzona.

b. Así mismo, se podrán edificar aquellas parcelas existentes a la entrada en vigor de esta Revisión del suelo urbano no consolidado calificadas con la Subzona UAS-1 en ámbitos que tengan atribuida por este Plan General directamente la ordenación pormenorizada siempre que al menos cuenten con el setenta por ciento (70%) de la superficie mínima exigida en el artículo anterior para la Subzona de aplicación o incluso hasta el setenta (60%) siempre que en este último caso la parcela original cuente con una afección de al menos el diez por ciento de su superficie con destino a usos públicos.

Artículo 11.8.4. Posición de la edificación.

1. La edificación se dispondrá de forma aislada en la parcela, respetando los parámetros de ocupación y separación a linderos que se establecen en estas normas.

2. No obstante, en todas las Subzonas podrán parearse viviendas siempre que cada una de ellas, individualmente consideradas, respeten todos los parámetros propios de la Subzona, salvo el de separación al lindero medianero, sin que puedan quedar medianerías vistas. En tal caso, deberá haber acuerdo mutuo de los propietarios medianeros, tramitarse el

proyecto conjunto de las dos viviendas y deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad la obligación de que se mantenga tal situación.

3. Salvo que los planos de Ordenación Completa contuvieran grafiada la línea de edificación, en cuyo caso la construcción deberá disponerse sobre ella, la edificación se situará respetando, según las Subzonas, las siguientes distancias mínimas:

Subzonas Lindero Frontal a Vial público Resto de Linderos

UAS-1	Cuatro (4) metros	Tres (3) metros
UAS-2	Cinco (5) metros	Cuatro (4) metros
UAS-3	Seis (6) metros	Cuatro (4) metros

4. En parcelas existentes inferiores a los seiscientos (600) metros cuadrados las separaciones a linderos serán, como mínimo, las siguientes:
 - a. A lindero frontal: Cuatro (4) metros.
 - b. Al resto de los linderos: Tres (3) metros.

Artículo 11.8.5. Ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante de la parcela, será para cada Subzona el señalado a continuación sobre la superficie total de la parcela:

- a. Subzona UAS-1: Treinta y cinco por ciento (35%)
- b. Subzona UAS-2: Treinta por ciento (30%)
- c. Subzona UAS-3: Veinticinco por ciento (25%).
- d. En parcelas existentes de superficie inferior a los seiscientos (600) metros, la ocupación máxima se fija en el cuarenta por ciento (40%)

2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con una ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela neta.

Artículo 11.8.6. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas es, con carácter general, de dos (2) plantas (PB+1), excepto en los supuestos identificados en los Planos de Ordenación Completa, donde se reduce a una (1) planta, sin perjuicio de la posibilidad reconocida en el artículo 11.8.8 siguiente.

La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.23, punto 2, de estas Normas para edificios exentos.

Artículo 11.8.7. Cubiertas y construcciones sobre la altura máxima.

1. Por encima de la altura reguladora máxima se podrá rematar la edificación con cubiertas inclinadas, que habrán de ser de pendiente única, cuyas cumbreras no podrán sobrepasar la altura máxima de doscientos setenta y cinco (275) centímetros, contados a partir de la altura reguladora máxima. El espacio resultante bajo cubierta podrá ser habitable, en

cuyo caso se computará la edificabilidad a partir de los ciento veinte (120) centímetros de altura libre.

2. En caso de cubierta plana, por encima de la altura reguladora sólo podrá sobresalir el casetón de acceso a la misma, con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total de la cubierta y una altura máxima de doscientos setenta (270) centímetros. Se permite el remate con pérgolas, belvederes, toldos, etc.

Artículo 11.8.8. Altura máxima.

1. Con carácter general, la edificación no podrá sobrepasar, en ningún caso, la altura de setecientos cincuenta (750) centímetros.
2. No obstante en las áreas señaladas con una (1) sola planta (PB), ésta podrá alcanzar los cuatro (4) metros de altura, si bien en estas áreas se permitirá edificar una segunda planta cuya ocupación represente, como máximo, un cuarenta por ciento (40%) de la superficie total de la planta baja.

En aquellas parcelas que se encuentren afectadas parcialmente por la línea de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre que contando con la atribución de una sola planta de altura máxima, y por ésta restricción no puedan agotar la edificabilidad atribuida a la parcela (en función de la Subzona correspondiente conforme al artículo 11.8.11) con la aplicación de la regla anterior, se permitirá que puedan ocupar íntegramente la segunda planta siempre que la nueva edificación se localice fuera de dicha servidumbre de protección y al tiempo dejen expedita para el uso público general, la Zona de Tránsito que afectara a la parcela.

Artículo 11.8.9. Patios.

Se permiten patios de parcela con las condiciones dimensionales y superficiales establecidas en las Normas Generales de Edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.8.10. Edificaciones auxiliares.

1. La superficie total de techo edificable a que da lugar la aplicación de la edificabilidad neta se podrá disponer en una única edificación por parcela, o en edificación principal y edificaciones auxiliares, siempre que ello no suponga una segregación encubierta de la parcela, ni un aumento de la edificabilidad asignada.
2. La edificación auxiliar no podrá superar el veinte por ciento (20%) de la edificabilidad neta total de la parcela y deberá situarse respetando las distancias a linderos establecidas para cada Subzona, sin que su altura pueda exceder de una (1) planta y de trescientos (300) centímetros.
3. Se admiten instalaciones para refugio del vehículo que podrán adosarse a lindero medianero con las siguientes condiciones:
 - a. Se realizarán en estructuras desmontables metálicas o de madera con cubierta de tipo vegetal, cañizo, o similar y sin cerramientos verticales.
 - b. La altura máxima no sobrepasará la del cerramiento medianero.

- c. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.
4. Se podrá cubrir el refugio con elementos permanentes siempre que se presente retranqueado al menos dos metros de los linderos; si además se procede a su cerramiento vertical el retranqueo exigible será idéntico a los parámetros establecidos en el artículo 11.8.4. En estos casos el refugio con elementos permanentes computará a efectos de edificabilidad conforme a las reglas generales establecidas.

Artículo 11.8.11. Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad neta de cada parcela del suelo urbano consolidado adscrita a una subcategoría de UAS será la señalada como subíndice en el Plano de Ordenación Completa. En el supuesto de inexistencia de subíndice en los planos, se aplicará la siguiente edificabilidad neta máxima sobre parcela según la Subzona correspondiente:
 - a. Subzona UAS-1: 0,50 m²/m².
 - b. Subzona UAS-2: 0,40 m²/m².
 - c. Subzona UAS-3: 0,35 m²/m².
2. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a alguna de las Subzonas de UAS localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.8.12. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.
2. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sea sus dimensiones.
3. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta cincuenta (50) centímetros de altura, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanos estéticamente admisibles, con el límite total de dos (2) metros. Puede admitirse otro tipo de cerramiento sin sobrepasar la citada altura máxima, siempre que el mismo se defina en el proyecto de obras correspondiente, responda a condiciones estéticas acordes con el entorno y tenga carácter unitario para la totalidad de la promoción.
4. Con el objeto de conservar los rasgos característicos de estas áreas, deberá predominar el arbolado y la vegetación en los espacios libres de las parcelas.

Artículo 11.8.13. Agrupaciones residenciales en UAS

1. Excepcionalmente se podrán agrupar unidades residenciales mediante la tramitación de un Estudio de Detalle en parcelas superiores a tres mil (3.000) metros cuadrados. Estas agrupaciones deberán, en todo caso, vincular a cada unidad residencial la superficie de parcela considerada como mínima por estas condiciones particulares para cada Subzona, y no podrá agrupar más de diez (10) unidades.

2. Las unidades residenciales en estas agrupaciones de viviendas deberán separarse entre ellas una distancia equivalente a la altura máxima.
3. En estas subordenaciones los titulares de unidades residenciales agrupadas constituirán un condominio sobre la propiedad de las parcelas que deberán inscribir en el Registro de la Propiedad conforme a lo previsto artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.
4. Se cumplirán las demás condiciones establecidas en el artículo 6.3.2 apartado 2 letra b.2 de estas Normas.

Artículo 11.8.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado característico de la Zona de Ordenanza "ZO-UAS es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial), en la categoría de unifamiliar aislada, pudiendo también destinarse a pareadas (en el supuesto del apartado 2 del artículo 11.8.4) o a agrupaciones de viviendas (en los supuestos previstos en el artículo 11.8.13 anterior).
2. Además del uso pormenorizado característico o principal identificado en el apartado anterior, en las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanza se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles en las siguientes condiciones y limitaciones:
 - a. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios, las siguientes categorías en las posiciones que se indican a continuación:
 - Pequeño comercio, como alternativo del principal (edificio exclusivo).
 - Oficinas, se admite como uso alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados. No obstante, los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten además como uso complementario del principal en cualquier posición y sin limitación de superficie.
 - Recreativo, se admite sólo en las categorías de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso compatible alternativo del pormenorizado siempre que se presente en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: En cualquier subzona sólo se admite en parcelas superiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados, siempre que se presente como uso alternativo y con la condición de que cuente con categoría mínima de cuatro (4) estrellas.
 - b. Los Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
 - c. Los Espacios Libres públicos como uso compatible sin limitaciones.
 - d. Los garajes-aparcamientos: uso compatible alternativo o complementario en sótanos, planta baja o espacio libre de parcela.

CAPÍTULO IX. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "VIVIENDA TRADICIONAL POPULAR" (ZO-VTP).**Artículo 11.9.1. Ámbito de aplicación.**

1. Las áreas que integran esta zona se corresponden básicamente con suelos colmatados o en proceso de colmatación por viviendas unifamiliares, con unas tipologías edificatorias a imagen de las viviendas tradicionales de los núcleos rurales; casas de una o dos plantas, muchas de ellas autoconstruidas, medianeras, con alineación a vial rigurosa, con un alto porcentaje de ocupación de la parcela, dejando normalmente un espacio libre trasero para patio de ventilación y servicio.
2. Estas normativas se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de Ordenación Completa con las letras VTP, que comprende a su vez dos Subzonas:

ZO-VTP-1. Tradicional Popular Tipo 1. Con una variante, significada como ZO-VTP-1a.

ZO-VTP-2. Tradicional Popular Tipo 2.

Artículo 11.9.2. Condiciones de parcelación.

1. En la Subzona ZO-VTP-1:
 - a. Las nuevas segregaciones deberán respetar las siguientes condiciones:
 - Parcela mínima: Noventa (90) metros cuadrados.
 - Frente mínimo a vial público: Mayor o igual a seis (6) metros.
 - b. No se podrán agregar más de cinco (5) parcelas, y la parcela resultante no podrá sobrepasar los quinientos (500) metros cuadrados de superficie.
2. En las subzonas ZO-VTP-2 y ZO-VTP-1a no se permitirán agregaciones y segregaciones de las parcelas actualmente existentes. Las nuevas parcelas en la Subzona VTP-2 deberán mantener las constantes morfológicas de la parcelación existente, estableciéndose una parcela mínima de trescientos setenta y cinco (375) metros cuadrados, y un lindero frontal mínimo de quince (15) metros.

Artículo 11.9.3. Posición de la edificación.

1. Alineación a vial.
 - a. Las edificaciones se dispondrán sobre las alineaciones a vial, adosadas a las medianeras colindantes. No se permitirán los retranqueos delanteros.
 - b. En la Subzona VTP-1a deberán mantenerse las alineaciones consolidadas, y que por tanto aparecen reflejadas en la planimetría, así como los soportales actualmente existentes consolidados. En la Subzona VTP-2, no obstante lo dispuesto anteriormente, la edificación podrá no ocupar la totalidad del lindero frontal, cerrándose este lindero con muros opacos de iguales características de los actualmente existentes (altura y aperturas).

2. Profundidad máxima edificable.

La profundidad máxima edificable no excederá en ningún caso de los quince (15) metros medidos desde la alineación a vial.

Artículo 11.9.4. Ocupación máxima.

1. Ocupación sobre rasante.

a. En la Subzona ZO-VTP-1:

- La planta baja (PB) podrá ocupar el cien por cien (100%) si la parcela es de superficie igual o menor a noventa (90) metros cuadrados. Si por el contrario, excede de esa área, la edificación sólo podrá ocupar el ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. No obstante, las parcelas de superficie comprendida entre noventa (90) y ciento doce con cinco (112,5) metros cuadrados podrán ocupar noventa (90) metros cuadrados de parcela.
- La ocupación máxima en planta alta será del ochenta por ciento (80%) de la superficie de la parcela. Excepcionalmente, en parcelas que den fachada a viales opuestos y cuya profundidad sea inferior a diez (10) metros, la ocupación de todas las plantas del edificio podrá ser del cien por cien (100%).

b. En la Subzona ZO-VTP-2:

- La ocupación podrá ser de hasta el treinta por ciento (30%) de la superficie de la parcela.
- Aparte de la edificación principal podrán realizarse construcciones auxiliares y almacenes hasta alcanzar el cincuenta por ciento (50%) del resto de la superficie de la parcela. Estas construcciones deberán adosarse a los linderos traseros y laterales de las parcelas, procurando su no visualización desde la calle. En ningún caso podrán adosarse al lindero frontal. En el caso de parcelas en esquina, si resultara necesario adosar estas edificaciones a un lindero que conforme alineación, su altura de cumbre no podrá superar la altura reguladora del muro de cerramiento.

2. Ocupación bajo rasante.

Se permiten las construcciones bajo rasante, que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos en sótanos serán los definidos en el Artículo 6.2.3 de estas Normas.

Artículo 11.9.5. Patios.

1. En la Subzona ZO-VTP-1 se permiten los patios de parcela en todas sus modalidades.

2. En la Subzona ZO-VTP-2 el patio de parcela tendrá una superficie mínima del treinta y cinco por ciento (35%) de la superficie total de la parcela, debiendo estar obligatoriamente adosado al lindero frontal al menos en cuatro (4) metros.

Artículo 11.9.6. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el apartado 2 del Artículo 7.3.23 de estas Normas para los edificios alineados a vial.
2. Las alturas máximas de las edificaciones serán, las establecidas en los planos de Ordenación Completa, sin que, en ningún caso, se puedan sobrepasar en ambas Subzonas las dos (2) plantas (PB+1), y siete (7) metros.
3. En la Subzona VTP-2 la altura máxima del muro de cerramiento perimetral de la parcela será de dos (2) metros.

Artículo 11.9.7. Construcciones sobre la altura máxima.

Por encima de la altura máxima permitida podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle un mínimo de tres (3) metros, cuya superficie no excederá del veinte por ciento (20%) de la construida en la planta inmediatamente inferior y con una altura máxima total de doscientos setenta (270) centímetros medidos a partir de la altura de cornisa. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas según se regula en el Artículo 7.3.27 de las presentes Normas.

Artículo 11.9.8. Cubiertas.

1. Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas. En el caso de cubiertas inclinadas la altura máxima de cumbre se fija en doscientos setenta y cinco (275) centímetros, medidos a partir de la altura de cornisa. No se permite la ocupación del espacio bajo cubierta, que será no habitable, excepto para la colocación de depósitos de agua y demás instalaciones de servicio del edificio exclusivamente.
2. En cubiertas planas la formación de pendientes se hará hacia la propia finca o hacia espacios libres privados. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.
3. En las cubiertas inclinadas se dispondrán canalones para la recogida de aguas pluviales. Se prohíbe la caída libre de gárgolas y desagüe de canalones al espacio público.

Artículo 11.9.9. Edificaciones auxiliares.

1. En la Subzona ZO-VTP-1 no se permitirán construcciones de ningún tipo en la superficie libre de parcela.
2. En la Subzona ZO-VTP-2 se permiten edificaciones auxiliares en las condiciones descritas en el artículo 11.9.4 de estas Normas.

Artículo 11.9.10. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos, sin que para dicho cálculo puedan tomarse en consideración las

construcciones permitidas por encima de la altura reguladora máxima que, no obstante, deberán computarse a los efectos de consumo de edificabilidad.

2. No obstante, se aplicará -con carácter preferente- el índice de edificabilidad concreta asignada para cada parcela en la respectiva ficha del Anexo de estas Normas o/y en los Planos de Ordenación Completa (mediante subíndice entre paréntesis) en aquellos ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan General establece directamente la ordenación pormenorizada de los mismos.

Artículo 11.9.11. Condiciones estéticas.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V, debiendo adaptarse las nuevas edificaciones a la arquitectura original circundante mediante la adecuación a su estilo y principios de composición arquitectónica, así como la utilización de los mismos materiales o en todo caso similares.
2. Los criterios compositivos de las fachadas se establecerán con carácter unitario en toda la finca, a cada una de sus plantas y a cada elemento de cada planta. Se recomienda una morfología sencilla y una ordenación esquemática, reduciendo al mínimo la diversidad tipológica de vanos y carpinterías. Se prohíben las balaustradas, tejares y aplacados completos de fachadas.
3. Se prohíben los soportales y plantas bajas porticadas salvo en la Subzona VTP-1a.
4. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en el Capítulo V del Título VII

Artículo 11.9.12. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

Con carácter ordinario la tipología característica es la vivienda unifamiliar entre medianeras contando cada parcela con una sola vivienda. No obstante, de manera excepcional, se admite la vivienda bifamiliar existente edificada o la que se pretenda implantar en parcelas existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que cuenten con una superficie superior en, al menos, un cuarenta por ciento (40%) a la establecida como mínima por el presente Plan General para cada Subzona.

Artículo 11.9.13. Tolerancias dimensionales.

En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario como el presente en esta Zona de Ordenanza, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en las condiciones de posición y forma para cada Subzona de Ordenanza, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones. Como consecuencia de este ajuste no podrán incrementarse las edificabilidades máximas resultantes de la estricta aplicación de los parámetros de estas condiciones particulares.

Artículo 11.9.14. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en la zona ZO-VTP es el de vivienda (perteneciente al uso global residencial) en la categoría de vivienda unifamiliar, permitiéndose así mismo la bifamiliar en los casos en que se tolera o autorice de conformidad con el número máximo de viviendas definido en el Artículo 11.9.12 anterior.

2. Usos compatibles: Además del destino propio identificativo del uso pormenorizado de la Zona ZO-VPT expresado en el apartado anterior, se admiten como compatibles los siguientes usos y categorías en las condiciones que se indican:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, y sólo en planta baja, se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Los talleres domésticos se permiten en planta baja y planta primera.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admiten sólo en las plantas bajas y en las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Terciarios:
 - Comercio, en la categoría de pequeño comercio en planta baja o en edificio exclusivo.
 - Los despachos domésticos y de atención directa a clientes para servicios personales se admiten en todas las plantas.
 - Recreativo en la categoría de establecimiento para el esparcimiento y establecimiento de hostelería como uso pormenorizado alternativo.
 - Hotelero y Apartamentos Turísticos: Como uso compatible alternativo en parcelas superiores a dos mil (2.000) metros cuadrados, con categoría mínima de tres (3) estrellas.
 - d. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo.
 - e. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - f. Los garajes-aparcamiento sólo en sótanos, salvo en rehabilitaciones de edificaciones existentes donde se admiten en planta baja, con un único acceso, y siempre que no ocupen los patios y espacios libres de parcela. En viviendas unifamiliares también se admiten en la planta baja, con un único acceso, y sin ocupar los espacios libres de parcela, dando cumplimiento, en todo caso a lo dispuesto en el artículo 6.2.5 de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO X. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA "SERVICIOS TERCIARIOS" (ZO-ST).

Artículo 11.10.1. Definición.

1. Comprende esta zona las parcelas o manzanas ocupadas o destinadas a ocuparse en virtud de lo dispuesto en este Plan General con edificaciones destinadas a usos terciarios, fundamentalmente de comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio, de oficinas, Recreativo y espectáculos públicos, hospedaje y apartamentos turísticos. El objetivo de la ordenación es el reconocer y mantener la vinculación del uso de servicios terciarios a esas parcelas del suelo urbano, así como la creación de estos usos o actividades en posiciones en las que por su accesibilidad, situación, densidad, etc.,

puedan concebirse estas actividades con las peculiares características que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

2. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en los planos de Ordenación Completa con las letras ST, que comprende las siguientes Subzonas:

ZO-ST-H.	Establecimientos hoteleros.
ZO-ST- CO.	Comercial, Oficinas y Recreativo y Espectáculos Públicos.
ZO-ST-AT.	Apartamentos Turísticos.

No obstante, las parcelas que cuenten con las citadas calificaciones pormenorizadas localizadas en el ámbito remitido a Plan Especial del Conjunto Histórico, se regularán en cuanto a condiciones de edificación por lo dispuesto en el artículo 11.2.13, sin perjuicio de que su uso principal sea el coincidente con su calificación específica.

SECCIÓN I. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA ZO-ST-H "HOTELERA"

Artículo 11.10.2. Objetivos y ámbitos de aplicación.

1. Se califican con la Subzona de Ordenanza ZO-ST-H, las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos del presente Plan y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia (Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, o norma que lo sustituya).

Se atribuye también esta Subzona de Ordenanzas a establecimientos existentes destinados a la actividad de hospedaje de cierta significación.

2. Es objetivo del Plan alcanzar una oferta hotelera con personalidad propia de modo que, asumiendo el contexto estatal e internacional actual, recoja, al mismo tiempo, las peculiaridades que permitan vertebrar la oferta de El Puerto de Santa María con un sello e identidad propios, cuya finalidad no debe ser otra que la permanencia en la vanguardia del mercado turístico.
3. Estas condiciones particulares (además de las generales sobre usos, establecidas en el artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas, y de las condiciones generales de edificación del Título VII) se aplicarán en las parcelas y áreas calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-H en los Planos de Ordenación Completa.
4. Así mismo se aplicará el régimen establecido en la presente sección a las parcelas calificadas de ZO-ST-H resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada

Artículo 11.10.3. Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas edificables en suelo urbano consolidado serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-H, no permitiéndose ninguna segregación de

parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso si este es privativo (excepto VPO) para su destino a la actividad hotelera. La parcela agregada contará con la edificabilidad y condiciones particulares de edificación derivadas del régimen propio de su zona de ordenanza.

2. Así mismo se aplicará este régimen de segregación y agregación a las parcelas que en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada les sea atribuida por este Plan General la calificación de ZO-STH.

Artículo 11.10. 4. Condiciones particulares de edificación de ZO-ST-H.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas con la subzona de ZO-ST-H.

- a. En suelo urbano consolidado se aplicarán las siguientes reglas:
 - a.1. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano consolidado.
 - a.2. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta aplicable a las parcelas edificadas en suelo urbano consolidado será de 0,7 m²t/m²s salvo que la edificabilidad existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan fuera superior, en los que se reconocerá y aplicará ésta.
 - a.3. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado, será de 0,7 m²t/m²s. .
 - a.4. La edificabilidad máxima asignada conforme a las anteriores reglas podrá ser incrementada en edificios hoteleros construidos hasta un máximo del quince por ciento (15%) de dicha edificabilidad, y del diez por ciento (10%) de la ocupación, en casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, derivadas de adaptarse a nuevos requisitos exigidos por la administración sectorial, modernización o por incrementar la categoría del establecimiento.

Este incremento no será aplicable en parcelas pertenecientes al ámbito ordenado por el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico y entorno, que estará sujeto a las disposiciones que establezca ésta.
 - b. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a la Subzona ZO-ST-H localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG, S-SUNC) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.
2. Separación a linderos. Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se separarán de los linderos igual distancia que la señalada para las parcelas colindantes el régimen de la Zona de Ordenanza donde se integren. La

alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.

3. Ocupación. La máxima ocupación vendrá determinada por la separación a linderos establecida en el punto 2 anterior. Bajo rasante podrá ocuparse el cien por cien (100%) de la superficie máxima comprendida por el perímetro de la ocupación sobre rasante.
4. Altura.
 - a. En parcelas edificadas, la altura máxima será la señalada en los planos. En caso de ausencia de índice, la altura será la existente en el momento de la entrada en vigor del Plan. Excepcionalmente, y por las justificadas razones técnicas a las que se refiere el punto 1 anterior, se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación. No será de aplicación esta determinación en el ámbito del Plan Especial del Conjunto Histórico y entorno.
 - b. En los demás casos, la altura máxima será la señalada en los planos de Ordenación Completa. Para el caso de inexistencia de determinación de altura en los planos, el número máximo de plantas se determinará mediante la redacción de un Estudio de Detalle, que armonice la edificabilidad permitida y demás condiciones de edificación a la morfología y tipologías del entorno, no pudiendo ser, en ningún caso, superior a la de PB+3+ático.

Artículo 11.10.5. Condiciones particulares de estética.

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en las Normas Generales de Edificación, Título VII, Capítulo V.
2. La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en que se sitúen y todos sus parámetros deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.
3. Se prohíben los cuerpos y elementos salientes.
4. Se permitirán las construcciones con soportales.
5. Se dedicará a jardín arbolado el cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela libre de edificación arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados.
6. Cuando el aparcamiento se resuelva en superficie, deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo.
7. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio necesario para la maniobra de vehículos y acceso rodado a las construcciones o lugares destinados a depósito de contenedores de los residuos sólidos urbanos, actividades y maniobras que se resolverán en el interior de la propiedad y nunca desde la calle o espacio público.
8. Los nuevos establecimientos hoteleros deberán, asimismo, prever en el interior de la propia parcela la reserva de espacio para el acceso rodado, estacionamiento y maniobra, suficiente para un mínimo de dos autobuses grandes para el transporte de personas por cada trescientos clientes del establecimiento, operaciones que no podrán realizarse en vía pública.

Artículo 11.10. 6. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado de la Subzona de Ordenanzas ZO-ST-H es el de Servicios Terciarios en la categoría de Establecimientos Hoteleros (uso global de Actividades Económicas).
2. Para la implantación de usos compatibles en parcelas de esta zona de ordenanza se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6.4.10 de las Normas Urbanísticas, sin perjuicio de exigirse la presencia necesaria de la dotación complementaria de aparcamiento conforme al Decreto 47/2004 o norma reglamentaria que lo sustituya así como lo previsto en el punto 3 del mencionado artículo 6.4.10 de estas Normas.

SECCIÓN II. CONDICIONES PARTICULARES DE LA SUBZONA DE ORDENANZA ZO-ST-CO "COMERCIAL, OFICINAS Y RECREATIVO Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS".**Artículo 11.10.7. Definición y ámbitos de aplicación.**

1. Se integran en la Subzona de ordenanza ZO-ST-CO las parcelas destinadas por el presente Plan para la edificación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para proporcionar actividades del uso de Servicios Terciarios comprendidas en las categorías de comercio (ST-C), las oficinas (ST-O), bien de recreativo y espectáculos públicos (ST-R) definidas en el apartado d) del artículo 6.4.2 de estas Normas.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-CO.
3. Así mismo se aplicará el régimen establecido en la presente sección a las parcelas calificadas de ST-CO resultantes de actuaciones del suelo urbano no consolidado en las que el presente establece directamente la ordenación pormenorizada, excepto las especialidades establecidas en la ficha del Anexo de estas Normas aplicable al concreto ámbito de actuación.

Artículo 11.10.8. Condiciones particulares de parcelación.

1. Las parcelas edificables en suelo urbano consolidado serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General calificadas con la leyenda correspondiente a la Subzona ZO-ST-CO, no permitiéndose ninguna segregación. Se prohíbe la agregación de parcelas salvo que con la que se pretenda agregar sea una parcela con un régimen de Zona de Ordenanza en el que se admita como uso alternativo el de Servicios Terciarios.
2. Así mismo no podrán ser segregadas ni objeto de agregación las parcelas que en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada les sea atribuida por este Plan General la calificación correspondiente a la subzona ZO-ST-CO.

Artículo 11.10.9. Condiciones particulares de posición y forma de los edificios.

1. Edificabilidad.

Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas de ZO-ST-CO:

- a. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano consolidado para las que se asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior.
- b. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, para determinar la edificabilidad neta de las parcelas edificadas del suelo urbano no consolidado con la calificación ZO-ST-CO se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en la letra a.2) apartado 1 del artículo 11.10. 4 anterior.
- c. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas no edificadas en suelo urbano consolidado, será de 0,7 m²/m²s. .
- d. La edificabilidad neta de las parcelas adscritas a la Subzona ZO-ST-CO localizadas en ámbitos del suelo urbano no consolidado (ARI, ARG, S-SUNC) con ordenación pormenorizada directamente establecida por la presente Revisión, aparece reflejada con un subíndice (entre paréntesis) en los Planos de Ordenación Completa.

2. Posición y Ocupación. Se aplicarán idénticas reglas que las establecidas en los apartados 2 y 3 del artículo 11.10.4 anterior.

3. Altura.

La indicada en los planos. En caso de inexistencia de determinación, se disponen dos (2) plantas salvo que las existentes sean superiores, en los que se adoptará ésta

4. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio de la Administración, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alienaciones y distancias de los volúmenes edificatorios, debiéndose ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación de Plan.

Artículo 11.10.10. Condiciones particulares de estética.

1. Se permiten las construcciones con soportales, así como las plantas bajas porticadas.

2. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un quince por ciento (15%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados. El resto deberá ajardinarse.

3. Se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela, con las siguientes condiciones:

- a. Que sean casetas de guarda y control de acceso, por lo que podrán ubicarse sobre los linderos frontales, y que no excedan de una (1) planta ni de trescientos cincuenta (350) centímetros de altura.

- b. Computarán a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y su ocupación no podrá en ningún caso superar el cinco por ciento (5%) de la superficie de la parcela.
4. La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conecte directamente con la vía pública. Si existen plantas bajo dicho espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas oportunas en ese sentido.

Artículo 11.10.11. Condiciones particulares de uso.

1. El uso principal de la Subzona ZO-ST-CO será el uso pormenorizado de Servicios Terciarios, en las categorías de pequeño y mediano comercio, oficinas, recreativo y espectáculos públicos.
2. En las parcelas que integran esta Subzona de ordenanza podrán implantarse los mencionados usos de servicios terciarios en las categorías de comercio (ST-C), oficinas (ST-O) y recreativos y espectáculos públicos (ST-R), bien de manera exclusiva, bien compartiendo la edificación sin limitación de proporcionalidad entre ellos.
3. Además, se admiten como compatibles los siguientes usos en las categorías y posiciones que se indican:
 - a. Del uso pormenorizado Industria: En las condiciones establecidas en el Artículo 6.4.5 de las presentes Normas Urbanísticas, se admiten los talleres artesanales, la pequeña industria y mantenimiento del automóvil. Sólo se permiten en la planta baja pudiendo consumir un máximo del 20% de la máxima edificabilidad.
 - b. Del uso pormenorizado Logística y Almacenamiento: Se admiten sólo en las plantas bajas y sótanos pudiendo consumir un máximo del 20% de la máxima edificabilidad.
 - c. Del uso pormenorizado Servicios Avanzados. Se admite en todas sus categorías y en todas las posiciones pudiendo consumir un máximo del 25% de la máxima edificabilidad.
 - d. Del resto de categorías pertenecientes al uso de Servicios Terciarios, se admite como alternativo (edificio exclusivo) o en el mismo edificio como complementario, la categoría de Establecimientos Hoteleros (ST-H). No pudiéndose implantar la categoría de ST-AT.
 - e. Equipamientos y Servicios públicos y privados como uso compatible alternativo o compatible limitado pudiendo, en este caso, consumir un máximo del 30% de la máxima edificabilidad.
 - f. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - g. Los garajes-aparcamientos, como uso compatible alternativo o limitado pudiéndose, en este caso, desarrollar sólo en sótanos y planta baja.

SECCIÓN III. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-ST-AT "APARTAMENTOS TURÍSTICOS".

Artículo 11.10.12. Definición y ámbito de aplicación. (SUSPENDIDO)

Artículo 11.10.13. Régimen de las actuaciones ZO-ST-AT en suelo urbano no consolidado. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO XI. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-GSC "GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES MINORISTAS".

Artículo 11.11.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. La zona ZO-GSC comprende las áreas actualmente ocupadas con edificaciones de gran tamaño con destino comercial pertenecientes al uso de Gran Superficie Comercial Minorista definido en el artículo 6.4.2 de estas Normas. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y mejora de grandes centros comerciales existentes en suelo urbano con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General.
2. En suelo urbano consolidado así como en el suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General no se permitirán nuevas implantaciones de Grandes Superficies Comerciales Minoristas, salvo las existentes identificadas en los planos, las previstas en los Ámbitos de Planeamiento Incorporado así como las calificadas por el planeamiento de desarrollo anterior de Terciario Grande los ámbitos identificados en el párrafo segundo del apartado 1 del artículo 6.4.12 de estas Normas.
3. La implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas en suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable con delimitación de sectores se realizará con sujeción a las limitaciones y condiciones establecidas en el artículo 6.4.12 de estas Normas.

Artículo 11.11.2. Condiciones particulares de parcelación en suelo urbano.

1. Las parcelas edificables de las parcelas de suelo urbano consolidado calificadas como ZO-GSC serán las existentes al momento de la aprobación definitiva del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas (salvo las exigidas directamente por este Plan por afección con destino a uso público).
2. Así mismo no podrán ser segregadas ni objeto de agregación las parcelas resultantes que en suelo urbano no consolidado les sea atribuida la calificación de ZO-GSC por algún planeamiento de desarrollo aprobado conforme a las prescripciones del presente Plan General y la normativa sectorial de aplicación.

Artículo 11.11.3. Actuaciones permitidas en parcelas del suelo urbano con ordenación pormenorizada.

1. Se establecen las siguientes disposiciones para la determinación de la edificabilidad neta de las parcelas calificadas de ZO-GSC directamente por este Plan General:
 - a. Con carácter preferente se aplicará el índice de edificabilidad expresamente señalado entre paréntesis en los Planos de Ordenación completa para concretas parcelas del suelo urbano calificadas de ZO-GSC, que con carácter general asume la edificabilidad específica atribuida por algún planeamiento anterior. En estas parcelas se admitirán, además de las obras de buena conservación, las actuaciones de reforma así como las obras de ampliación hasta agotar la edificación asignada.
 - b. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas edificadas en suelo urbano consolidado, será la edificabilidad existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan, admitiéndose en las mismas únicamente las obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado (según lo establecido en el artículo 7.1.2 de estas Normas) y las obras de reforma menor, parcial y general sin incremento de volumen edificable. No obstante, en casos de justificada necesidad por razones técnicas de ampliación ineludibles, la edificabilidad asignada podrá ser superada hasta alcanzar como máximo en su totalidad el índice de 0,7 m²t/m²s a condición de compensar a la Administración por el equivalente económico del aprovechamiento excedentario con destino al Patrimonio Municipal del Suelo y siempre que no supere su tope máximo en más de un diez por ciento (10%). En estos casos se podrá autorizar una planta más en el veinte por ciento (20%) del total de la edificación.
2. En las parcelas edificadas se permite, como compatibles, el mantenimiento de los usos implantados y la adecuación de la edificación para la implantación de nuevos usos compatibles conforme al régimen del artículo 11.11.5 y 6.4.12 de estas Normas.

Artículo 11.11.4. Condiciones particulares para la implantación de Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

1. En suelo urbanizable con delimitación de sectores y en el suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada, la máxima edificabilidad de las parcelas destinadas a Grandes Superficies Comerciales Minoristas que pudieran resultar de su ordenación pormenorizada, será la establecida por el instrumento de planeamiento de desarrollo conforme a las prescripciones establecidas en el artículo 6.4.12 de las presentes Normas y de la ficha del ámbito.
2. Se dedicará a jardín arbolado el veinte por ciento (20%) de la superficie de parcela libre de edificación, arbolándose con una densidad mínima de un árbol cada cuarenta (40) metros cuadrados. Y los aparcamientos, con la dotación fijada por estas Normas para este uso pormenorizado deberán protegerse con arbolado al menos en el cuarenta por ciento (40%) y con marquesinas al menos el treinta por ciento (30%).

Artículo 11.11.5. Condiciones particulares de uso de las Grandes Superficies Comerciales Minoristas.

1. El uso pormenorizado de esta Zona de Ordenanzas es el de de Grandes Superficies Comerciales Minoristas perteneciente al uso global de Actividades Económicas. Las condiciones de uso serán las reguladas en el artículo 6.4.12 de las Normas Urbanísticas.
2. Se admiten como usos compatibles sin limitaciones los de pequeño y medio comercio, y como limitados los siguientes:
 - Servicios Terciarios en su categoría de Oficinas, Establecimientos Hoteleros, Recreativo y Espectáculos Públicos, que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
 - Estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, con un máximo de dos aparatos surtidores y que en ningún caso podrán tener acceso directo desde los viales públicos ni podrán ser objeto de segregación de la parcela a la que se vinculan, dando cumplimiento a las condiciones de edificación reguladas en el apartado 2.e. del artículo 6.4.13 de las presentes Normas Urbanísticas.
 - Equipamientos Privados. En sus categorías de deportivo y cultural que en su conjunto podrán consumir hasta un máximo del veinticinco por ciento (25%) de la edificabilidad total atribuida y en cualquier posición.
 - Espacios Libres. Sin limitaciones.
 - Infraestructuras Básicas, hasta un máximo del quince por ciento de la parcela.
 - Dotación de Aparcamientos. Sin limitaciones debiendo cumplir la reserva mínima exigida.

CAPÍTULO XII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA ZO-ES "ESTACIONES DE SERVICIO".**Artículo 11.12.1. Definición y ámbito de aplicación.**

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para, fundamentalmente estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes, es decir, actividades relacionadas con el suministro directo al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.
2. Estas condiciones particulares, además de las establecidas en el artículo 6.4.13 para este uso pormenorizado, se aplicarán en las manzanas o áreas así identificadas en los planos de Ordenación Completa con la leyenda ZO-ES.

Artículo 11.12.2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas edificables serán las constituidas en el momento de la aprobación del Plan General, no permitiéndose ninguna nueva agregación o segregación de parcelas salvo las exigidas por este Plan General por afecciones con destino a usos públicos.

Artículo 11.12.3. Condiciones particulares de edificación.

Serán las reguladas en el artículo 6.4.13 de las Normas Urbanísticas.

Artículo 11.12.4. Condiciones particulares de estética.

1. La estética de las construcciones e instalaciones deberá ajustarse a las previsiones del Capítulo V del Título VII de las presentes Normas así como lo dispuesto en los artículos 8.2.15 a 8.2.17.
2. Se dedicará a jardín arbolado por lo menos el quince por ciento (15%) de la superficie de parcela libre de edificación.

Artículo 11.12.5. Condiciones particulares de uso.

1. El uso pormenorizado en parcelas calificadas de ZO-ES será el de estaciones de servicio y unidades de suministro de carburantes, perteneciente al uso global de Actividades Económicas.
2. Las condiciones de uso de las parcelas pertenecientes a esta zona de ordenanza serán las reguladas en el artículo 6.4.13 de las Normas Urbanísticas. Las parcelas calificadas de ZO-ES admiten como uso alternativo el de Garaje-Aparcamiento y el de Infraestructuras Básicas.

CAPÍTULO XIII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "CAMPOS DE GOLF" (ZO-CG).**Artículo 11.13.1. Definición y ámbito de aplicación.**

1. Se califican con este uso las parcelas destinadas por el presente Plan para instalación de bienes inmuebles, que formando una unidad funcional autónoma es ordenado por su titular para dar cabida a la práctica de una actividad turística-deportiva al aire libre, que consiste en embocar una bola de pequeñas dimensiones en un hoyo mediante distintos tipos de palos, empleando para ello el menor número de golpes posibles. Se califican para este uso los campos de golf existentes clasificados como suelo urbano, de un mínimo de 9 hoyos, y que están o deben homologarse para su uso público conforme a su reglamento de aplicación.
2. Estas condiciones particulares se aplicarán en las parcelas y áreas así identificadas en los Planos de Ordenación Completa.

Artículo 11.13. 2. Condiciones particulares de parcelación.

Las parcelas calificadas como campos de golf son indivisibles, admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo.

Artículo 11.13. 3. Condiciones particulares de diseño y riego de las instalaciones.

1. Se regirán por las condiciones establecidas en el Título VI, Capítulo IV, Sección 6ª, artículo 6.4.14 de las presentes Normas Urbanísticas.
2. El plazo máximo para adaptarse a las condiciones relativas al riego de las instalaciones es de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO XIV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN INDUSTRIAL" (ZO-IN).**Artículo 11.14.1. Definición y ámbito de aplicación**

1. Comprende esta Zona de Ordenanza las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, dedicados tanto a actividades de pequeña, mediana y gran industria y almacenaje, como a las actividades de la industria bodeguera y de los servicios avanzados.
2. Esta Zona de Ordenanza incluye seis Subzonas, diferenciadas, básicamente, por el tamaño mínimo de la parcela edificable y su aprovechamiento; y en menor grado por su uso específico. Son las siguientes:

ZO-IN-0	Industria Nido.
ZO-IN-1.	Industria Grado 1. Industria y almacén en parcela pequeña
ZO-IN-2.	Industria Grado 2. Industrial y almacén en parcela media.
ZO-IN-3.	Industria Grado 3. Industrial y almacén en gran parcela.
ZO-IN-B.	Industria Bodeguera.
ZO-IN-SA.	Industria-Servicios Avanzados.

Artículo 11.14.2. Condiciones de parcelación

Las condiciones de parcela mínima para nuevas subdivisiones son:

1. En ZO-IN-0, Industria Nido.

Superficie mínima: Ciento cincuenta (150) metros cuadrados
Frente mínimo: Seis (6) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de seis (6) metros de diámetro.
2. En ZO-IN-1, Industria Grado 1:

Superficie mínima: Doscientos cincuenta (250) metros cuadrados
Frente mínimo: Diez (10) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diez (10) metros de diámetro.

3. En ZO-IN-2, Industria Grado 2:
Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Dieciséis (16) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de Dieciséis (16) m de diámetro.
4. En ZO-IN-3, Industria Grado 3:
Superficie mínima: Dos mil (2.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Veinte (20) metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de veinte (20) metros de diámetro.
5. En ZO-IN-B, Industria Bodeguera.

Las parcelas edificables serán las constituidas al momento de la entrada en vigor del presente Plan General, no permitiéndose ninguna segregación de parcelas y admitiéndose la agregación de parcelas colindantes de distinta calificación cualquiera que fuera su uso, si este es privativo salvo que estén calificadas de ST-H o de residencial VPO.
6. En ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados.

Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados
Frente mínimo: Dieciséis (16) metros.
La dimensión mínima de los linderos laterales será de sesenta (60) metros.
7. Segregaciones y agregaciones de parcela.
 - a. En todas las Subzonas, salvo en la ZO-IN-B "Industria Bodeguera", y con carácter general, se permiten segregaciones de parcela siempre que todas las resultantes cumplan las determinaciones de parcela mínima y frente mínimo, para lo que deberá realizarse el correspondiente Proyecto de Parcelación. Se permiten agregaciones de parcelas sin limitación de superficie resultante.
 - b. En el caso de parcelas de superficie igual o superior a diez mil (10.000) metros cuadrados vinculadas a una única actividad productiva en las que se produzca una sustitución de la actividad industrial que lleve implícita su parcelación en unidades de menor tamaño, por encontrarse en una Subzona de Ordenanza de parcela mínima menor, deberá necesariamente redactarse un Plan Especial que resuelva la ordenación interior y las conexiones con el entorno. En este caso, el citado Plan Especial podrá prever condiciones de ordenación distintas a las de la Subzona de Ordenanza, manteniendo, en todo caso, la máxima edificabilidad, y debiendo establecer dotaciones públicas en la proporción establecida en el artículo 17 de la LOUA para el uso característico industrial o terciario.

Artículo 11.14.3. Posición de la edificación

1. ZO-IN-0, Industria Nido: La edificación se situará alineada a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en los planos de Ordenación Completa, y adosada a medianeras, excepto en el caso de parcelas con frente superior a veinticinco (25) metros, en los que la edificación podrá retranquearse, como mínimo, cinco (5) metros de la alineación a viario. En este último supuesto

corresponderá al propietario de la edificación retranqueada garantizar el adecuado tratamiento de las medianeras colindantes que resulten descubiertas.

2. ZO-IN-1, Industria Grado 1: Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se situarán sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada cinco (5) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial, y adosadas a los medianeras laterales, pudiendo adosarse también al lindero trasero. Donde no se adose a éste último, deberá mantener una distancia mínima de tres (3) metros respecto del mismo. Se permiten retranqueos laterales siempre y cuando no se produzcan medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
3. ZO-IN.2, Industria Grado 2: Se admiten las edificaciones medianeras y alineadas a vial que estuvieran construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan. Las nuevas edificaciones e instalaciones se situarán sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada cinco (5) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. La edificación podrá adosarse al resto de los linderos medianeros. En el caso de que no se adosen, la distancia mínima de separación a ellos será de tres (3) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
4. ZO-IN-3, Industrial Grado 3: La edificación se situará sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada ocho (8) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. En caso de parcela en esquina, el retranqueo podrá reducirse hasta los cinco (5) metros en el frente al vial secundario así como en el lindero sin frente a vial. La edificación podrá adosarse al resto de los linderos medianeros. En el caso de que no se adosen la distancia mínima de separación a ellos será de cinco (5) metros. En ningún caso podrán producirse medianerías vistas. La alineación exterior vendrá marcada en todos los casos con elementos que garanticen una adecuada integración ambiental con la trama urbana circundante.
5. ZO-IN-B, Industria Bodeguera: La edificación se situará alineada a vial o sobre el retranqueo de la línea de edificación si esta determinación estuviera grafada en los planos de Ordenación Completa. La edificación se adosará a las medianeras colindantes, al menos en la primera crujía.
6. ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados: La edificación se situará sobre el retranqueo de la línea de edificación que se grafía en los planos de Ordenación Completa, y si esta no estuviera determinada, retranqueada ocho (8) metros, como mínimo, respecto de la alineación a vial. La separación mínima a linderos laterales y testeros será la mitad de la altura de cornisa del edificio que se proyecte, con un mínimo de cinco (5) metros, salvo que la parcela colindante esté destinada a uso deportivo o SIPS, en cuyo caso dicha distancia mínima será de diez (10) metros.
7. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo instalaciones como depuradoras, depósitos de agua, combustible o similares necesarios para el desarrollo de la actividad cuando así lo permita la legislación sectorial, y ocultos a la vista por pantallas de arbolado.

8. En todo caso, los retranqueos a linderos de la edificación garantizarán el cumplimiento de las condiciones de uso así como de seguridad y accesibilidad los edificios, aún cuando de ello se deriven separaciones superiores a las establecidas en los apartados anteriores.
9. Cuando la parcela constituya una manzana completa la edificación podrá, justificadamente, disponerse libremente en ella, fijándose las condiciones de posición y forma de la misma mediante un Estudio de Detalle.

Artículo 11.14.4. Ocupación máxima.

1. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-0 y ZO-IN-1, la ocupación máxima sobre y bajo rasante vendrá determinada por la aplicación de las condiciones de posición de la edificación respecto de los linderos de la parcela.
2. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-2 y ZO-IN-3, la ocupación máxima permitida sobre y bajo rasante es del ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie de parcela, salvo en las parcelas con frente a la antigua carretera nacional N-IV, donde la ocupación no podrá superar el sesenta por ciento (60%).
3. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-B, la superficie mínima de libre de edificación en cada parcela será la equivalente al treinta por ciento (30%) de la superficie de un solar teórico, construido trazando a una distancia de cinco (5) metros hacia el interior de la parcela una paralela a la alineación exterior. Bajo rasante se admite una ocupación el cien por cien (100%) de la superficie de la parcela.
4. En la subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, la ocupación máxima permitida se fija en un cincuenta por ciento (50%) de la parcela. No obstante, la ocupación podrá alcanzar hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) en casos ineludibles de ampliación. Un mínimo de un diez por ciento (10%) de la superficie libre de la parcela deberá estar destinada a espacio libre ajardinado, quedando el resto para acceso, circulación, zona de carga y descarga y aparcamientos. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de seis (6) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. Bajo rasante se admite una ocupación del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

Artículo 11.14.5. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. Las alturas máximas permitidas son:
 - a. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-0, Industria Nido, una (1) planta (PB) y siete (7) metros. Vinculada al uso de la planta baja, se permite una entreplanta cuya superficie construida no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la superficie construida en planta baja.
 - b. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-1, Industria Grado 1, es de dos (2) plantas (PB+1), y diez (10) metros. No se permiten entreplantas.
 - c. En las Subzonas de Ordenanza ZO-IN-2, Industria Grado 2, y ZO-IN-3, Industria Grado 3, es de dos (2) plantas (PB+1) y doce (12) metros. No se permiten entreplantas.

- d. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-B, Industria Bodeguera, la altura máxima será la que se grafía en los planos de Ordenación Completa. Cuando no aparezca definida, la altura máxima permitida será de una planta (1) (PB) y ocho (8) metros, si bien se permite una entreplanta cuya superficie construida no podrá superar el treinta por ciento (30%) de la superficie construida en planta baja. En los edificios catalogados en ausencia de regulación se mantendrá la altura existente.
 - e. En la Subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados, con carácter general será de tres (3) plantas (PB+2) y quince (15) metros, excepto en las parcelas del parque tecnológico localizado en la carretera de Sanlúcar donde la altura máxima se limita a doce (12) metros. No se permiten entreplantas.
2. La altura máxima en metros se tomará hasta la línea de arranque de la cubierta, medida según las reglas establecidas al efecto en las condiciones generales de la edificación en el Título VII de las presentes Normas. Los semisótanos cuya altura sobre la rasante de la calzada sea superior a ciento veinte (120) centímetros se considerarán plantas sobre rasante. La altura libre mínima de cualquier planta sobre rasante será de tres (3) metros.
 3. Sobre la altura máxima permitida sólo son admisibles los elementos de instalaciones indispensables para el funcionamiento de la actividad. Excepcionalmente, y por justificadas razones técnicas derivadas de las características particulares de la industria (torres de almacenamiento y transformación, tolva, etc.), se podrá autorizar una altura máxima de hasta veintidós (22) metros. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado, no pudiendo ocupar más del diez por ciento (10%) de la planta del edificio.

En estos casos especiales, la edificabilidad se contabilizará por los metros cuadrados de ocupación de la instalación

Artículo 11.14.6. Tolerancias.

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

Artículo 11.14.7. Cubiertas.

Las cubiertas podrán ser planas o inclinadas con pendientes máximas de cuarenta y cinco grados sexagesimales (45°) de pendiente. En todo caso se resolverán mediante sistema de recogida de aguas y canalización interior.

Artículo 11.14.8. Condiciones de edificabilidad.

1. La superficie edificable total o superficie máxima construible por parcela se fija en los siguientes parámetros para cada Subzona de Ordenanza:
 - a. Para las Subzonas ZO-IN-0, Industria Nido: Uno con cincuenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (1,50 m²t/m²s).
 - b. Para la Subzona ZO-IN-1, Industria Grado 1: Un metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (1,0 m²t/m²s).

- c. Para la Subzonas ZO-IN-2, Industria Grado 2: Cero con ochenta y cinco metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,85 m²/m²s).
 - d. Para la Subzona ZO-IN-3, Industria Grado 3: Cero con ochenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,80 m²/m²s).
 - e. Para la Subzona ZO-IN-B, Industria Bodeguera: La superficie edificable total o superficie máxima construible en cada una de las parcelas se determinará como resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura máximos establecidos.
 - f. Para la Subzona de Ordenanza ZO-IN-SA, Industria-Servicios Avanzados: Cero con sesenta metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo neto (0,60 m²/m²s).
2. No obstante se aplicará con carácter preferente el índice de edificabilidad señalado de forma específica en los Planos de Ordenación Pormenorizada Completa para cada parcela con la calificación de ZO-IN.

Artículo 11.14.9. Condiciones estéticas

1. Con carácter general se cumplirán las condiciones establecidas en el Título VII y las normas de protección del paisaje urbano del Título VIII Capítulo II Sección V de las presentes Normas Urbanísticas
2. Las vallas de las parcelas serán de elementos sólidos (ciegos) de hasta cien (100) centímetros de altura, que podrán superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el límite máximo total de dos (2) metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a viales o espacios exteriores podrán ser de elementos sólidos de fábrica de hasta dos (2) metros de altura prohibiéndose su coronación con objetos punzantes o cortantes.
3. El terreno libre de edificación que quede visto desde la vía o espacios públicos no podrá ser empleado para acopio ni vertido de materiales, bien sean estos utilizables o residuales propios de la industria. Se ajardinará con especies autóctonas en proporción de un árbol cada cien (100) metros cuadrados de parcela libre de edificación.
4. Los rótulos o carteles anunciadores de los distintos establecimientos, tanto si se localizan sobre sus fachadas como si se ubican en soportes exentos, no podrán situarse en ningún caso por encima de la altura máxima de la cubierta de la edificación principal.

Artículo 11.14.10. Condiciones de los minipolígonos industriales.

1. En las Subzonas ZO-IN-2, Industria Grado 2, y ZO-IN-3, Industria Grado 3, se admite la ejecución de una actuación unitaria de un conjunto de naves en régimen de propiedad horizontal con la finalidad de crear un complejo inmobiliario de uso industrial (minipolígono industrial), en el que las diversas actividades se desarrollan en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios. Para habilitar esta actuación unitaria deberán cumplirse los siguientes requisitos:
 - a. No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie superior a diez mil (10.000) metros cuadrados ni inferior a tres mil (3.000) metros

- cuadrados. Las parcelas deben contar con frente a un vial estructurante o sección idéntica, si bien se impiden en el frente del viario de nivel territorial (RV-A).
- b. Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para la Subzona de Ordenanza de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.
 - c. El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.
 - d. El espacio libre común se escriturará en proindiviso.
 - e. No se podrá superar la edificabilidad máxima y la altura de la edificación que se señalan para la Subzona de Ordenanza de aplicación.
 - f. Deberá resolverse el acceso a cada una de las instalaciones, y la carga y descarga de material dentro de la parcela. Si se dispusiera viario interior privado de servicio, la separación entre las edificaciones será como mínimo de catorce (14) metros, no admitiéndose fondos de saco. En todo caso, la sección del viario no será inferior a doce metros (12), en vías de doble sentido, y a nueve (9) metros, en vías de sentido único. Su ejecución se ajustará a las condiciones determinadas por las Normas de Urbanización del presente Plan General Municipal.
 - g. La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados de suelo debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.
2. En todo caso, para la ejecución de un minipolígono será necesaria la realización de un Proyecto Unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos de actividades económicas, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases y cuando se prevean viarios interiores, será necesario, asimismo, la aprobación de un Estudio de Detalle que deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de ocupación en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior precisa.

Artículo 11.14.11. Condiciones de uso

1. Los usos pormenorizados de cada Subzona de Ordenanza Industrial son los siguientes:
 - a. en Subzonas ZO IN.0, ZO IN.1, ZO IN 2 y ZO IN 3, el uso pormenorizado principal es el Industria en sus diversas categorías, permitiéndose igualmente el uso de Servicios de Logística y Almacenamiento así como el de Servicios Avanzados conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 6.4.4 de estas Normas.
 - b. En la Subzona IN.B , el uso pormenorizado es el de Industria específicamente en la categoría de Bodega.
 - c. En la Subzona IN-SA, el uso pormenorizado es el de Servicios Avanzados.
2. Las condiciones de compatibilidad de usos serán para cada uso principal las reguladas en el artículo 6.4.4 apartado 1 para los usos pormenorizados de Industria y Logística-Almacenamiento, en el artículo 6.4.4 apartado 3 para las Bodegas y en el artículo 6.4.5 para el uso pormenorizado de Servicios Avanzados.

3. Además de los expresamente regulados en los citados artículos de las presentes Normas Urbanísticas se permiten los siguientes usos pormenorizados compatibles:
 - a. Equipamientos y Servicios públicos y privados conforme a la regulación establecida en los artículos 6.4.4 apartado 1 y 3, y en el artículo 6.4.5
 - b. Los Espacios Libres públicos como uso compatible alternativo.
 - c. Del uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas: como alternativo, todos los usos pormenorizados.

Artículo 11.14.12. Régimen especial para las parcelas frentistas a la Autovía A-4 y la carretera A-491

1. Las parcelas incluidas en la Subzona ZO-IN-3, Industria Grado 3, de superficie igual o superior cinco mil (5.000) metros cuadrados que den frente en un ancho no inferior a setenta y cinco (75) metros a las vías A-4 y A-491, podrán acogerse de forma voluntaria al incremento de aprovechamiento, regulado en los apartados siguientes, adquiriendo la actuación el carácter establecido en el artículo 45.2.B.c de la LOUA y debiendo ser instrumentada mediante el correspondiente procedimiento de Innovación, conforme a la artículo 36 de la LOUA; lo cual comportará su consideración como suelo urbano no consolidado sujeto al régimen que a continuación se desarrolla.
2. El expediente de innovación del Plan General podrá ordenar pormenorizadamente las parcelas objeto del mismo, o remitir dicha función a un Plan Especial.
3. A tal efecto, se considera que la innovación que se ajuste a los siguientes límites de incremento de edificabilidad es conforme con el modelo territorial de esta Revisión:
 - a. En parcelas entre cinco mil (5.000) metros cuadrados de superficie y seis mil metros (6.000). El treinta por ciento (30%).
 - b. En parcelas superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados de superficie y menores de siete mil (7.000) metros cuadrados: el treinta y cinco por ciento (35%)
 - c. En parcelas entre siete mil (7.000) metros cuadrados y ocho mil (8.000) metros cuadrados: el cuarenta y cinco por ciento (45%)
 - d. En parcelas de superficie superior a los ocho mil (8.000) metros cuadrados: el cuarenta y cinco por ciento (45%)

En ningún caso el índice global de edificabilidad resultante aplicable de la superficie del ámbito de la actuación de renovación será superior a 1,2 m²/m²s.
4. Al menos, el setenta por ciento (70%) del incremento de la edificabilidad a que hace referencia el punto anterior debe destinarse a usos pormenorizados de Servicios Avanzados definidos en el Título VI de estas Normas Urbanísticas o a otros usos que se incorporen en el instrumento de innovación por reunir las siguientes características:
 - a. Utilizan procesos de producción caracterizados por el uso intensivo de medios de nueva tecnología.

- b. Disponer de una alta densidad ocupacional (número de trabajadores o usuarios/superficie).
 - c. Generan un alto valor añadido.
 - d. Están directamente relacionadas con la generación, procesamiento y transmisión de información y de conocimiento.
 - e. No son contaminantes ni molestas y pueden desarrollarse en medios urbanos centrales.
5. Hasta un máximo del treinta por ciento (30%) del incremento de la edificabilidad puede destinarse a usos de Servicios Terciarios.
 6. La edificabilidad original de partida de los terrenos, será destinada a los usos propios y compatibles del régimen ordinario definido en el artículo 11.14.11 y 6.4.4 de estas Normas.
 7. El instrumento de innovación establecerá el régimen de compensación dotacional conforme a lo dispuesto en el art.55.3 de la LOUA
 8. El Ayuntamiento de El Puerto de Santa María creará una Comisión Asesora, integrada por personas de reconocida solvencia técnica y profesional en el ámbito de las tecnologías de la información y la comunicación, la sociedad de la información y la economía del conocimiento. Las funciones y objetivos de la Comisión Asesora serán:
 - a. Informar las innovaciones del Plan General y los Planes Especiales a que hace referencia este Artículo.
 - b. Proponer la actualización de la relación de actividades incorporadas al uso pormenorizado de Servicios avanzados con aquellas que se vayan incorporando al espacio económico.
 - c. Interpretar, en casos de duda o imprecisión, si una actividad responde al concepto definido en el punto 4 anterior.

CAPÍTULO XV. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA CORRESPONDIENTE A LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DEL SUELO URBANO ORDENADO PORMENORIZADAMENTE.

Artículo 11.15.1. Definición y ámbito de aplicación.

1. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) son ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API
2. En el Suelo Urbano se delimitan los siguientes ámbitos territoriales como de Planeamiento Incorporado respecto a los cuales se asumen los siguientes instrumentos de planeamiento

(Planes Especiales, Planes Parciales) aprobados definitivamente en desarrollo del Plan General anterior :

a. En suelo urbano consolidado:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-01 La Torre. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP-CO-9 aprobado definitivamente el 25-09-1998
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-02 San José del Pino. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI San José del Pino aprobado definitivamente el 04-11-2005
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-03 Caja de Agua. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CC-17 aprobado definitivamente el 06-10-2006
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-06 Bahía Blanca. Planeamiento asumido: Plan Parcial PP- CO-1 aprobado definitivamente el 23-11-2005.
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- R-EQ-07 Golf Vistahermosa. Planeamiento asumido: PAU y Plan Parcial PAU- CO-1: aprobado definitivamente el 04-07-2003.

b. En suelo urbano no consolidado transitorio o en proceso de consolidación:

- Ámbito de Planeamiento Incorporado API-R-04-ARIT 01. Santa Clara. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI Santa Clara aprobado definitivamente el 04-05-2004
- Ámbito de Planeamiento Incorporado API- EQ-05_ARIT 02. Santa Catalina. Planeamiento asumido: Plan Especial PERI CO-7 Santa Catalina aprobado definitivamente el 04-07-2003

Artículo 11.15.2. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado.

Para la regulación de las diferentes subzonas de la Zona de Ordenanza ZO-API. Área de Planeamiento Incorporado, se estará a lo dispuesto en las condiciones particulares del respectivo instrumento de planeamiento de desarrollo (Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior) asumido de conformidad con la regulación establecida en el artículo 10.1.9 de estas Normas.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

Para el presente Plan General constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, los terrenos específicamente así delimitados en los planos de Clasificación en ámbitos concretos para su ordenación y ejecución integrada, que encontrándose en situación básica de suelo rural a los efectos del artículo 12 de la Ley 8/2007 del Suelo (TRLS 08), deban ser objeto de actuaciones de transformación urbanística, y que contienen las determinaciones de

ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la programación inicial del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años (12) años (al incluir los plazos para la finalización de la urbanización de todas las actuaciones) para mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

Artículo.12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del Plan General de El Puerto de Santa María se divide en:
 - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para ser objeto de ejecución inmediata de una actuación de urbanización en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por la concurrencia de las siguientes circunstancias: situarse colindantes con la ciudad existente, garantías de disponibilidad de conexión con los servicios infraestructurales generales, dirigirse a satisfacer de manera directa una demanda principalmente de viviendas protegidas y contar con una ordenación pormenorizada completar acorde con los criterios de este Plan General.
 - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo que clasificado como urbanizable por el presente Plan y contando con delimitación sectorial, debe ser objeto de una actuación de transformación urbanística consistente en nueva urbanización, y respeto al cual este Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.
 - c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable derivado del planeamiento general anterior que a la entrada en vigor del presente Plan General cuenta con su ordenación pormenorizada completa establecida y está siendo objeto de una actuación urbanística de transformación que es asumida por este Plan General.
3. Tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, de modo automático, el suelo que clasificado como Urbanizable Sectorizado por el presente Plan General, sea objeto de aprobación de su Plan Parcial previsto para al establecimiento de su ordenación pormenorizada completa.
4. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores establecidos por la presente Revisión del Plan General son:

A. Suelo Urbanizable Sectorizado:

SUS 01 CRECIMIENTO COSTA OESTE-1
SUS 02 CRECIMIENTO COSTA OESTE-2
SUS 03 CRECIMIENTO COSTA OESTE-3
SUS 04 CRECIMIENTO COSTA OESTE-4
SUS 05 CRECIMIENTO COSTA OESTE-5
SUS 06 CRECIMIENTO COSTA OESTE-6
SUS 07 CRECIMIENTO COSTA OESTE-7
SUS 08 CRECIMIENTO COSTA OESTE-8
SUS 09 CRECIMIENTO COSTA OESTE-9
SUS 10 CRECIMIENTO COSTA OESTE-10
SUS 11 CRECIMIENTO COSTA OESTE-11
SUS 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-1
SUS 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-2
SUS 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-3
SUS 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-4
SUS 16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-5
SUS 17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-6
SUS 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-7
SUS 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-8
SUS 21 CASINO
SUS 23 CAÑADA DEL VERDUGO
SUS 24 CARRETERA DEL PORTAL
SUS 25 ÁREA LOGÍSTICA INDUSTRIAL EL MADRUGADOR
SUS 26 CARRETERA SANLÚCAR 1
SUS 27 CARRETERA SANLÚCAR 2
SUS-29 LA FLORIDA-2

B. Suelo Urbanizable Ordenado:

SUO 20 CAMINO JUNCAL.
SUO 22 RANCHO LINARES
SUO 28 GOLF VIÑA RANGO
SUO-30 LAS MARÍAS

2. Los Sectores reconocidos por esta Revisión como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio que provienen del planeamiento anterior son de conformidad con el artículo 12.1.7 de estas Normas, los siguientes:

SUOT R-1 LA INMACULADA (PP-CO-3B).
SUOT R-2 LA FLORIDA 1 (PAU-NO-2- PP-1).
SUOT AE.01 SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B (PP-CN-1A.).

Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:
 - A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
 - a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
 - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
 - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
 - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
 - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
 - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
 - B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
 - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida".
 - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva.
 - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción.
 - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
 4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación los criterios de ordenación establecidos para cada ámbito en el Anexo de las Normas, las reglas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 3.2.7. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
 5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
 6. Los Sistemas Generales Adscritos a las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado por el presente Plan General se expresan en el artículo 12.1.6 siguiente.

Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que

tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores propuestos por el Plan General se establecen cinco Áreas de Reparto, integradas por los sectores y los sistemas generales adscritos a éstos, que quedan así igualmente incluidos en las respectivas áreas de reparto que se señalan en el apartado siguiente.
2. Las Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado son las siguientes, identificándose los sectores y sistemas generales que la integran:

1º. AREA DE REPARTO AR 01 CRECIMIENTO COSTA OESTE.

a. Sectores incluidos en AR 01:

SUS 01	CRECIMIENTO COSTA OESTE-1
SUS 02	CRECIMIENTO COSTA OESTE-2
SUS 03	CRECIMIENTO COSTA OESTE-3
SUS 04	CRECIMIENTO COSTA OESTE-4
SUS 05	CRECIMIENTO COSTA OESTE-5
SUS 06	CRECIMIENTO COSTA OESTE-6
SUS 07	CRECIMIENTO COSTA OESTE-7
SUS 08	CRECIMIENTO COSTA OESTE-8
SUS 09	CRECIMIENTO COSTA OESTE-9
SUS 10	CRECIMIENTO COSTA OESTE-10
SUS 11	CRECIMIENTO COSTA OESTE-11

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 01, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Varios:

SG-RVB-1.13	TRAMO 13 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-7.5	TRAMO 5 NUEVO DISTRIBUIDOR N-S DE LA COSTA NOROESTE

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-PP- 1.3	DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-EL-PU-4	PINAR DEL GARBOLLO + ARBOLEDA DE LOS TERRY
SG-EL-PU-5	PINAR VALDEAZAHARES
SG-EL-PU-6.1	PINAR DEL OBISPO
SG-EL-PU-7	PINAR RECREO DE MAZANTINI

b.3 Sistemas Generales de Equipamientos:

SG-EQ-S 2 ÁREA DOTACIONAL PINAR DEL OBISPO
SG-EQ-S 3 ÁREA DOTACIONAL SAN ANTONIO

c. Sistemas Generales excluidos de clasificación urbanística adscritos al área de reparto AR 01 a efectos de adquisición:

SG-EL-PU-2 PUERTO MENESTEO
SG-VP-3 Reconfiguración VEREDA DEL VADO DE VILLARANA
SG-RVB-7.8 TRAMO 8 NUEVO DISTRIBUIDOR N-S DE LA COSTA NOROESTE

2º. ÁREA DE REPARTO AR 02 ENSANCHE NOROCCIDENTAL

a. Sectores incluidos en AR 02:

SUS 12 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-1
SUS 13 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-2
SUS 14 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-3
SUS 15 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-4
SUS 16 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-5
SUS 17 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-6
SUS 18 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-7
SUS 19 ENSANCHE NOROCCIDENTAL-8

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 02, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Varios:

SG-RVB-3.2 TRAMO 2 ANTIGUA CARRETERA DE ROTA Y RONDA DEL FERROCARRIL
SG-RVB-3.5 TRAMO 5 ANTIGUA CARRETERA DE ROTA Y RONDA DEL FERROCARRIL

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-PL 1.3 PARQUE DEL LITORAL
SG-EL-PL 1.7 PARQUE DEL LITORAL
SG-EL-PP 1.4 DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-EL-PU 17 PARQUE RONDA DEL FERROCARRIL
SG-VÍA VERDE-EL-02. VÍA VERDE-ESPACIO LIBRE AVD. NUESTRA SEÑORA DE LA CABEZA

b.3. Sistemas Generales de Equipamientos:

SG-EQ-S 4 ÁREA DOTACIONAL LA CARIDAD
SG-EQ-S 12.2 EQUIPAMIENTO RONDA DEL FERROCARRIL

3º. ÁREA DE REPARTO AR 03. ÁMBITO ESTRATÉGICO DEL MADRUGADOR Y CARRTERA DE SANLUCAR

a. Sectores incluidos en AR 03:

SUS 23	CAÑADA DEL VERDUGO
SUS 24	CARRETERA DEL PORTAL
SUS 25	ÁREA LOGÍSTICA E INDUSTRIAL EL MADRUGADOR
SUS 26	CARRETERA DE SANLUCAR 1
SUS 27	CARRETERA DE SANLUCAR 2

b. Sistemas Generales del suelo urbanizable sectorizado pertenecientes al Área de Reparto 03, no incluidos en los sectores de la misma y adscritos a estos para su gestión y obtención:

b.1. Sistemas Generales Viarios:

SG-RVB-1.3	TRAMO 3 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-1.5	TRAMO 5 NUEVA RONDA PERIURBANA
SG-RVB-13.3	TRAMO 3 DEL NUEVO DISTRIBUIDOR DEL MADRUGADOR

b.2. Sistemas Generales de Espacios Libres:

SG-EL-CEVP.1.1	CAÑADA DEL VERDUGO
SG-EL-CEVP.1.2	CAÑADA DE ESQUIVEL
SG-EL-PU.26	PARQUE DE LA MANUELA

b.3. Sistemas Generales de Equipamiento:

SG-EQ-S 6 ÁREA DOTACIONAL DOS PALMERAS

c. Sistemas Generales excluidos de clasificación urbanística adscritos al área de reparto AR 03 a efectos de adquisición:

SG-EL-PP-1.2	DUNAS DE SAN ANTÓN
SG-VP-1.1	Reconfiguración CAÑADA DE VILLARANA
SG-VP-1.2	Reconfiguración CAÑADA DE VILLARANA
SG-RVB-2.9	TRAMO 9 DISTRIBUIDOR ÁMBITO ORIENTAL CARRETERA DE SANLÚCAR
SG-RVB-2.10	TRAMO 10 DISTRIBUIDOR ÁMBITO ORIENTAL CARRETERA DE SANLÚCAR

4º. ÁREA DE REPARTO 04. ENSANCHE NORTE 1

El AR 04 se Integra exclusivamente por el Sector SUS 21 CASINO

5º. ÁREA DE REPARTO 05. ENSANCHE NORTE 2

El AR 05 se integra exclusivamente por el Sector SUO 20 CAMINO JUNCAL

6º. ÁREA DE REPARTO 06. ENSANCHE NORTE 3

El AR 06 se integra exclusivamente por el Sector SUO 22 RANCHO LINARES

7º. ÁREA DE REPARTO 07. TURÍSTICO-GOLF EN CARRETERA DE SANLÚCAR

El AR 07, se Integra exclusivamente por el Sector SUO 28 GOLF VIÑA RANGO que cuenta con uso singular.

8º. ÁREA DE REPARTO 08. LA FLORIDA

Se asume el área de reparto integrada por los terrenos del PAU-NO-2- PP-1 aprobado definitivamente, compuesta por los sectores SUS 29 LA FLORIDA 2 y el SUOT R-2 LA FLORIDA 1

9º. ÁREA DE REPARTO 09. LAS MARÍAS

Integrado exclusivamente por el Sector SUO 30 LAS MARÍAS

3. El Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores es:

- a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 01: 0,2804 UA/m²
- b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 02: 0,2972 UA/m²
- c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 03: 0,2953UA/m²
- d. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 04: 0,3121 UA/m²
- e. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 05: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa
- f. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 06: 0,3856 UA/m²
- g. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 07: 0,0977 UA/m²
- h. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 08: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa.
- i. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 09: Se asume el aprovechamiento establecido por el instrumento de planeamiento del que trae su causa.

El valor de la unidad de aprovechamiento expresiva del aprovechamiento medio en todas las áreas de reparto de suelo urbanizable con delimitación de sectores está referida a un metro cuadrado de edificabilidad por metro cuadrado de suelo del uso de residencial libre en un sector con uso global residencial de alta densidad localizado en posición neutra y con costes de urbanización medios.

El valor de la unidad de aprovechamiento AR 08 y AR 09, es el establecido en sus respectivos instrumentos de planeamiento general (PAU o Plan de Sectorización) del que traen su causa.

4. De igual forma, se reconocen y asumen la determinación del aprovechamiento medio derivado del Plan General anterior o, en su caso de los Planes de Sectorización, correspondiente a los sectores aprobados -que se asumen como ámbitos de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio- del planeamiento general anterior que se revisa, todo ello a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto de éste y que será de aplicación a los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio que se expresan en el artículo siguiente.

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y Ámbitos de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbanizable.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento vinculados al planeamiento general anterior que cuentan a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que establece la ordenación pormenorizada completa y han iniciado las labores de su gestión y ejecución urbanística.

Son sectores de suelo urbanizable ordenado transitorio los siguientes:

SUOT R-1 LA INMACULADA (PP-CO-3B).
 SUOT R-2 LA FLORIDA 1 (PAU-NO-2- PP-1).
 SUOT AE.01 SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B (PP-CN-1A.).

Estos sectores constituyen además Ámbitos de Planeamiento Incorporado por contar con ordenación pormenorizada completa que esta Revisión del Plan General asume íntegramente.

A efectos de gestión y ejecución de los suelos urbanizables ordenados en régimen transitorio se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.

2. Se consideran Ámbitos de Planeamiento Incorporado, los siguientes sectores, identificando, asimismo, el planeamiento que establece su ordenación y que es el asumido por esta Revisión conforme a la regulación del presente artículo:
 - a. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado de carácter Transitorio (SUOT) que integran a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API):

Identificación	Denominación	Planeamiento asumido
SUOT R-1	LA INMACULADA	PP-CO-3B. AD 27-09-96
SUOT R-2	LA FLORIDA 1	PAU-NO-2 y Plan Parcial-1
SUOT AE.01	SALINAS DE SAN JOSÉ BAJO B	PP-CN-1A AD 08-03-01

- b. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) que integran a efectos del establecimiento de la ordenación pormenorizada Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API), si bien no se consideran transitorios porque su ejecución urbanística no se ha iniciado a la entrada en vigor del presente Plan General:

Identificación	Denominación	Planeamiento asumido:
SUO 20	CAMINO JUNCAL	Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente el 29 de Octubre de 2010.
SUO-22	RANCHO LINARES	Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente el 26 de Mayo de 2011.
SUO-30	LAS MARIAS	PAU-NO-3 PAU AD 11-11-08

A efectos de gestión y ejecución de los API del suelos urbanizable ordenado se aplicará la regulación del artículo 12.1.8 y 12.1.9 siguiente de estas Normas.

3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos de las API del suelo urbanizable ordenado o, en su caso, transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera y artículo 10.1.9 apartado 3 de estas Normas. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.

El área de reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable a los sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.

4. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el apartado 3 del artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 6 siguiente.
5. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado.

No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas el apartado 1 letras A y B respectivamente del artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 3 anterior (sobre determinación del aprovechamiento medio y área de reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos diferentes a las establecidas por este Plan General en su Título VI, aun cuando el Plan Parcial la habilítase. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

A. Derechos

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.
- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

B. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viaños, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).

Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los sistemas generales de viario, de espacios libres interiores y de los elementos de Infraestructuras Básicas correspondientes a colectores de sistemas generales incluidos en el ámbito del sector. La asunción de esta ejecución con cargo al Sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los sistemas generales que se establece en el apartado g.1) siguiente de este artículo.

No dará derecho a deducción de la cuota, la ejecución de los sistemas generales interiores cuando expresamente se establezca esta obligación para el sector y se haya previsto un coeficiente ponderador para los

aprovechamientos por el concepto de urbanización inferior a 1. En este caso, dicha ejecución se considera obligación específica del ámbito.

- g.1 Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los sistemas generales viarios y de movilidad, los sistemas generales de espacios libres y el de equipamiento (descrito en el Estudio Económico Financiero), así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, e incluso la sustitución por soterramiento de líneas de altas existentes, ya se encuentren estos sistemas generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

A fin de asegurar una distribución proporcional de este deber legal de costear los sistemas generales e infraestructuras generales antes descritos entre todos los suelos urbanizables con delimitación sectorial, se establece como cuota de urbanización en esta financiación el importe de cincuenta y cinco (55,00) euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan y que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

En los casos de los sectores de suelo urbanizable ordenado que sean reconocidos por estas Normas como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, la cuantía de esta participación será la dispuesta en el propio instrumento asumido para el supuesto de que éste efectivamente haya establecido una carga de contenido similar; en otro caso, será exigible la cuantía expresada en el párrafo anterior.

- g.2 De igual forma, deberán financiar conforme a la legislación sectorial correspondiente las nuevas infraestructuras o ampliación de las existentes correspondiente a los servicios de energías eléctricas generales (subestación, redes de altas), sistemas generales de depuración (EDAR), así como en su caso, la implantación del servicio de gas y telecomunicaciones.

Por ello, no se integran en la cuota del apartado g.1, la financiación correspondiente a dichas infraestructuras generales que deberán ser satisfechas a las empresas suministradoras conforme a su legislación sectorial y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente.

- h. Así mismo se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito. No procederá imputar esta carga en el caso de que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

- i. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:
 - a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - b. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
 - c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
 - d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 12.1.9. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa de un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado determina que:
 - a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
 - b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.
3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
 - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
 - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación.

- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.

4. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
5. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el Título XIV.
6. 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.

Artículo. 12.1.10. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
 - a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
 - b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
 - c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - d. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 12.1.11. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito de la unidad de ejecución se corresponderá con el ámbito del propio Sector.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamientos y cargas entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 12.1.12. Ejecución de infraestructuras vinculadas para el desarrollo del Suelo Urbanizable ordenado y sectorizado.

Previamente a la presentación del Plan Parcial de un sector se establecerá por la Administración Urbanística, de conformidad con los planos de ordenación de las redes infraestructurales de este Plan General, las prioridades de programación de éste, y la información de las diferentes compañías gestoras de servicios públicos, las necesidades que sobre conexión y ampliación de las redes generales existentes deben quedar satisfechas de modo previo al inicio de la actividad de ejecución urbanística o bien quedar garantizada su ejecución simultánea a dicha actividad. Estas necesidades quedarán integradas en un Anexo del propio Proyecto de Urbanización.

La financiación y ejecución de estas obras deberá realizarse conforme a las previsiones del artículo 12.1.8 anterior.

Artículo 12.1.13 Ejecución del suelo urbanizable ordenado transitorio.

1. Salvo determinación en contrario en el propio Parcial asumido cada sector del suelo urbanizable ordenado transitorio coincide con el ámbito de una unidad de ejecución a efectos de proceder a su transformación en régimen de justa distribución de beneficios y cargas.
2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso por la Administración Urbanística actuante sea con ocasión de la aprobación del planeamiento parcial o mediante acuerdo conforme a la legislación urbanística.
3. Si el sector de suelo urbanizable ordenado transitorio se encontrase en curso de ejecución (entendiendo por ello, que cuenta con proyecto de reparcelación y proyecto de urbanizado aprobado), el aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado, al tiempo que seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar las obras de urbanización aún pendientes de finalizar. Para el caso de que el plazo establecido en los instrumentos de gestión para la finalización de las obras de urbanización hubiera ya transcurrido o bien, no establezca alguno, se dispone supletoriamente, la obligatoriedad de su culminación en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del Plan General.

4. En el caso de que los sectores de suelo urbanizable transitorio no estuvieran en curso de ejecución, la asunción por este Plan de los mismos únicamente abarcará al contenido de su ordenación pormenorizada sin extenderse al régimen de gestión. Por ello, se ajustarán en materia de ejecución a las siguientes reglas:
 - a. El plazo para la presentación de los proyectos de reparcelación y de urbanización, será de un año a contar desde la entrada en vigor de este Plan General.
 - b. El régimen de derechos y deberes vinculados al proceso de transformación de los sectores en régimen transitorio será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado establecido en estas Normas, sin perjuicio de que el aprovechamiento medio de referencia sea el Aprovechamiento Tipo establecido por el PGOU anterior para el área de reparto del Cuatrienio al que se adscribieran o en su caso, el Aprovechamiento Medio establecido por su Plan de Sectorización.
 - c. Será exigible el deber de participación en la financiación de las infraestructuras generales establecida con carácter general en los suelos urbanizables con delimitación sectorial en el apartado 1.A.g).1 del artículo 12.1.8 de estas Normas. En este caso la cuantía será de veinticinco euros (25,00) aplicable a las unidades de aprovechamientos objetivos del ámbito. No obstante, en aquellos casos en los que el propio instrumento asumido haya establecido una carga de contenido similar, será exigible la cuantía expresamente establecida por el mismo por este concepto.
 - d. Las obras de urbanización deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
 - e. El plazo de edificación será de tres años desde la finalización de las obras de urbanización, salvo las correspondientes a las viviendas de protección oficial que se registrarán por lo dispuesto en el Título V.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
2. A los efectos de evaluar la procedencia de la sectorización de los diferentes ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado en relación con el proceso de ejecución y ocupación de los desarrollos programados por este Plan, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
 - a. Con carácter general se priorizará el desarrollo de aquellos ámbitos que en su caso el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional en el que se encuadra el municipio los declare como áreas estratégicas o de oportunidad.

El presente Plan General propone como área de oportunidad para finalidades residenciales de carácter metropolitano, el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-07 La Florida Norte.

- b. Las zonas del SUNS de reserva con capacidad de albergar usos residenciales no incluidas en el apartado a) anterior se entenderán como reserva genérica de suelo apto para urbanizar, y se priorizará el desarrollo de aquellas que sean colindantes con terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable sectorizado, habilitándose la sectorización en la medida que se cumplan las exigencias de la Norma 45 del POTA sobre límites de crecimiento urbano. En el caso de que se cumplan estas dos exigencias (colindancia y capacidad de crecimiento), el Ayuntamiento deberá optar por priorizar aquellas zonas del SUNS que mejor capacidad de conexión de infraestructuras generales cuenten, los que aporten mayores beneficios para el desarrollo económico-social del municipio, y existan garantías de su efectiva ejecución.
- c. No obstante, los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado de reserva que se destinen a usos de actividades económicas (en especial, aquellos que tengan como destino mayoritarios los industriales), no estarán sujetos a limitación alguna sobre consumo de suelo derivado de la Norma 45 del POTA sin perjuicio de cumplir los

requerimientos de sectorización establecidos en su ficha o norma particular del Título XII

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.
5. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.

Artículo. 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

SUNS 01	AMPLIACIÓN CTRA DE SANLÚCAR
SUNS 02	VEGUETAS
SUNS 03	LA MANUELA
SUNS 04	WINTHUYSSSEN
SUNS 05	LA CARIDAD II
SUNS 06	SAN BASTOLOMÉ.
SUNS 07	LA FLORIDA NORTE
SUNS 08	LA MANILA
SUNS 09	LA BODEGA.

Artículo 12.2.4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los indicados en las fichas respectivas de cada uno de los ámbitos.

Artículo.12.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

Artículo 12.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
 - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b. El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

Artículo 12.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
 - a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
 - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
 - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del Suelo Urbanizable No Sectorizado de que se trate.

Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

2. (SUSPENDIDO)

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Artículo 12.3.1. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-20 "Camino del Juncal"

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO 20 CAMINO JUNCAL, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento de Modificación Puntual PGOU aprobada definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda del 29 de Octubre de 2010 (conforme texto refundido incorporando subsanaciones requeridas).

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del documento de Modificación Puntual (aprobado asumido) al Plan General anterior, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-22. "Rancho Linares".

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO R-22 Rancho Linares, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento Modificación Puntual del PGOU aprobada definitivamente el 26 de Mayo de 2011, cuya ordenación pormenorizada se asume completamente.

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del Documento de Modificación Puntual asumido, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.3. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-R-30. "LAS MARIAS".

De conformidad con el artículo 12.1.7 anterior, el presente Plan General reconoce al sector de suelo urbanizable ordenado SUO R-30 LAS MARIAS, como Ámbito de Planeamiento Incorporado, siendo su ordenación pormenorizada y las condiciones particulares de edificación las establecidas en el documento del Programa de Actuación Urbanística PAU-NO3, aprobado definitivamente el 25 de febrero de 2003.

Las remisiones realizadas en materia de condiciones generales de edificación y de uso en las normas del documento del PAU asumido al Plan General anterior, se entenderán sustituidas por la remisión a la regulación establecida con el mismo objeto en la presente Revisión, resolviéndose las dudas conforme a las reglas establecidas en el artículo 12.1.7 para los ámbitos de planeamiento incorporado.

Artículo 12.3.4. Condiciones particulares del sector de suelo urbanizable SUO-RT-28 "Viña Rango Golf".

1. Zonas de Ordenanza de aplicación.

La ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de El Puerto de Santa María contempla para el sector SUO-RT-28 "Viña Rango Golf" las siguientes zonas de ordenanza:

- Residencial unifamiliar aislada (ZO-UAS).
- Residencial unifamiliar pareada (ZO-UP).
- Residencial plurifamiliar Ciudad Jardín (ZO-CJ).
- Establecimientos Hoteleros (ST-H).
- Gran Superficie Comercial (ZO-GSC).
- Campo de Golf (ZO-CG).
- Equipamiento Deportivo Privado (D pr).
- Sistema Local de Equipamientos (SPIS, D, E).
- Sistema Local de Espacios Libres Jardines y Áreas de Recreo y Juego).
- Sistema General de Equipamiento "Ampliación Recinto Ferial" (SG-EQ-5.3).
- Sistema Local Viario.
- Sistema General Viario (tramo del RVB-07).

2. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAS.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona UAS1. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M6	10.840	3.240	18	UAS-1	PB+1	RL
M7	12.221	3.600	20	UAS-1	PB+1	RL
M8	12.498	2.880	16	UAS-1	PB+1	RL
TOTAL	35.559	9.720	54			

3. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-UAP.

- Condiciones de parcelación:

Parcela mínima: 300 m2.
Frente mínimo: 10 metros.

- Condiciones de posición.

Se determinan las siguientes separaciones mínimas a linderos:

Lindero frontal: 4 metros.
 Resto de linderos: 3 metros.

- Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.

- Altura máxima.

La altura máxima será de dos plantas (PB+1) y siete metros (7,00 metros) medidos en conformidad con lo regulado en el Título VII de las presentes Normas Urbanísticas.

- Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas permitidas en cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza.

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MAXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M 12	10.579	2.766	19	UAP	PB+1	RL
M 13	4.507	1.534	12	UAP	PB+1	RL
M 14	5.473	1.623	11	UAP	PB+1	RL
M 15	8.416	2.917	22	UAP	PB+1	RL
M 16	5.549	2.091	15	UAP	PB+1	RL
TOTAL	34.524	10.931	79			

- Actuaciones Unitarias sobre manzana.

1. Se podrán desarrollar actuaciones unitarias que agrupen las unidades residenciales permitidas en cada manzana, admitiéndose cualquier tipología edificatoria para la agrupación residencial resultante (conjunto de unifamiliares pareadas, bloque de unifamiliar adosada o bloque de vivienda colectiva) debiendo, en todo caso, dar cumplimiento a las condiciones de edificación establecidas en los apartados anteriores.

2. En el caso de actuaciones de edificación conjunta o unitaria, el espacio libre de parcela resultante de la aplicación de las condiciones de ocupación podrá privatizarse para cada unidad residencial o bien mancomunarse. En el caso de patio mancomunado serán de aplicación las siguientes condiciones:

- a. Se cuidarán sus características morfológicas en aras a la calidad del espacio y las condiciones de soleamiento, no permitiéndose actuaciones que desvirtúen la conformación del tejido interior de las manzanas.
- b. Se permite destinar al uso de aparcamiento un máximo del quince por ciento (15%) de la superficie total del espacio libre de parcela.
- c. El espacio libre deberá mantener mayoritariamente un carácter comunitario, pudiendo ser privatizado por unidades residenciales un máximo del cuarenta por ciento (40%) de la superficie total del espacio libre de parcela.

- d. Como mínimo el cuarenta por ciento (40%) de la superficie del espacio libre mancomunado deberá tener un tratamiento ajardinado, con una densidad mínima de arbolado de un (1) árbol cada cincuenta (50) metros cuadrados de la máxima superficie edificable, con un mínimo de dos árboles de gran porte.
- e. La condición de mancomunado del espacio libre deberá resultar inscrita en el Registro de la Propiedad.

- Condiciones particulares de uso.

Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el artículo 11.8.14 de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza ZO-CJ.

Serán de aplicación las condiciones de parcelación, edificación y uso establecidas en el Título XI de las presentes Normas Urbanísticas para la subzona CJ-3, CJ-4 y CJ-6. La edificabilidad y el número máximo de viviendas asignado a cada manzana perteneciente a esta zona de ordenanza aparecen reflejados en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA	RÉGIMEN DE LA VIVIENDA
M1	9.488	10.437	105	CJ-35	PB+3	RL
M2	9.000	9.500	100	CJ-6	PB+3	VP
M3	10.241	10.241	103	CJ-5	PB+3	RL
M4	10.024	10.024	101	CJ-5	PB+2	RL
M5	5.300	5.800	58	CJ-5	PB+3	RL
TOTAL	44.053	46.002	467			

5. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Apartamentos Turísticos (ZO-ST-AT).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Tercera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M 9	12.721	20.000	267	ST-H	PB+2
M10	11.501	20.000	266	ST-H	PB+2
M11	10.989	20.000	266	ST-H	PB+2
TOTAL	35.211	60.000	799		

6. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Establecimientos Hoteleros (ZO-ST-H).

Las manzanas pertenecientes a esta Zona de Ordenanza serán indivisibles, resultando de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Primera, Capítulo X, Título XI de las presentes Normas Urbanísticas. En este caso la Zona de Ordenanza de referencia, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+2 (10 metros).

La máxima edificabilidad asignada a cada una de las manzanas destinadas a establecimientos hoteleros aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	Nº ESTIMADO DE PLAZAS	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M17	37.835	26.600	743	ST-H	PB+2
M18	47.994	33.500	957	ST-H	PB+2
M19	42.397	29.500	842	ST-H	PB+2
TOTAL	128.226	89.600	2.542		

7. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Servicios Terciarios en su categoría de Comercial y Oficinas (ZO-ST-CO).

La manzana perteneciente a esta zona de ordenanza será indivisible, siendo de aplicación las determinaciones establecidas en la Sección II del Capítulo X del Título XI de las presentes Normas Urbanísticas, para el establecimiento de las condiciones de posición y ocupación, a la que remite la citada regulación será la establecida para la ZO-CJ-2 en el Título XI. La altura máxima será PB+1 (7 metros).

La máxima edificabilidad permitida en la manzana perteneciente a esta Zona de Ordenanza aparece reflejada en el cuadro adjunto:

MANZANA	SUPERFICIE (M2)	EDIFICABILIDAD (M2)	ZONA DE ORDENANZA	ALTURA MÁXIMA
M20	24.704	10.299	ST-CO	PB+1
TOTAL	24.704 M2	10.299 M2		

8. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza de Equipamiento Deportivo privado (ZO-D (pr)).

A la parcela integrante de esta zona de ordenanza (M21) le serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo 6.5.10 de las presente Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad permitida es de 1.500 m2 de techo edificable, pudiéndose destinar a usos, actividades e instalaciones complementarias del Campo de Golf.

9. Condiciones particulares de la Zona de Ordenanza Campo de Golf (ZO-CG).

A la instalación del Equipamiento Deportivo privado de altas prestaciones "Campo de Golf" les serán de aplicación las determinaciones reguladas en la Sección Sexta, del Capítulo IV del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas. La máxima edificabilidad

permitida es de 1.000 m² de techo edificable debiéndose destinar a las instalaciones especificadas en el apartado 3 del artículo 6.4.14.

10. Condiciones particulares de los Equipamientos Públicos.

Los suelos destinados a sistemas locales de dotaciones y equipamientos públicos se regirán, con carácter general, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 6.5.4, 6.5.5, 6.5.6 y 6.5.7 de las presentes Normas Urbanísticas y, en función de su destino específico, por los artículos 6.5.8 (Equipamiento Docente), 6.5.9 (Equipamiento Deportivo) y 6.5.11 (Servicios de Interés Público y Social). El sistema general de Servicio Público Singular SG-EQ-5.3 se destinará a la ampliación del Recinto Ferial localizado en posición adyacente

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Equipamientos Públicos aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)
E	EDUCATIVO	10.274
D	DEPORTIVO	21.392
SIPS-1	SIPS SOCIAL	14.762
SIPS-2	SIPS SOCIAL	13.470
SIPS-3	SIPS SOCIAL	7.543
SIPS-4	SIPS SOCIAL	9.768
SG-EQ-5.3	SISTEMA GENERAL AMPLIACIÓN RECINTO FERIAL	98.202
SG-IA-03	DEPÓSITO DE ABASTECIMIENTO	4.228
TOTAL		179.669 M2

11. Condiciones particulares de los Espacios Libres Públicos.

Los suelos destinados a espacios libres de dominio y uso público se regirán de conformidad a lo dispuesto en el artículo 6.5.16. de las presentes Normas Urbanísticas para los "parques y jardines", a excepción de las parcelas ZV-2 y ZV-9 donde, dado su tamaño, les será de aplicación lo dispuesto en el artículo 6.5.15 para la categoría de Parques Urbanos.

Las parcelas de la ordenación pormenorizada establecida por la presente Revisión, destinadas a Espacios Libres de dominio y uso público aparecen reflejadas en el cuadro adjunto:

PARCELA	USO	SUPERFICIE (M2)
ZV-1	SISTEMA LOCAL JARDIN	10.166,00
ZV-2	SISTEMA LOCAL JARDIN	44.729,00
ZV-3	SISTEMA LOCAL JARDIN	6.549,00
ZV-4	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.054,00
ZV-5	SISTEMA LOCAL JARDIN	15.315,00
ZV-6	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.393,00
ZV-7	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.745,00
ZV-8	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	3.750,00
ZV-9	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.910,00
ZV-10	SISTEMA LOCAL JARDIN	23.611,00
ZV-11	SISTEMA LOCAL JARDIN	7.350,00
ZV-12	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	843,00
ZV-13	SISTEMA LOCAL JARDIN	12.410,00
ZV-14	SISTEMA LOCAL JARDIN	45.911,00
ZV-15	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	9.386,00
ZV-16	SISTEMA LOCAL JARDIN	16.618,00
ZV-17	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.038,00

ZV-18	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	6.425,00
ZV-19	SISTEMA LOCAL JARDIN	8.159,00
ZV-20	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	854,00
ZV-21	SISTEMA LOCAL JARDIN	5.152,00
ZV-22	SISTEMA LOCAL JARDIN	22.915,00
ZV-23	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	878,00
ZV-24	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	1.778,00
ZV-25	SISTEMA LOCAL AREA DE RECREO Y JUEGO	2.899,00
ZV-26	SISTEMA LOCAL JARDIN	3.011,00
ZV-27	SISTEMA LOCAL JARDIN	808,00
ZV-28	SISTEMA LOCAL JARDIN	1.454,00
TOTAL		311.111 M2

12. Condiciones particulares de la red viaria.

Serán de aplicación las condiciones reguladas en los artículos 3.2.6 y 6.6.5 de las presentes Normas Urbanísticas tanto para el viario local como para el tramo del sistema general RVB-07 que discurre por el interior del sector. Asimismo se tendrán en cuenta las especificaciones de diseño a establecer por el organismo autonómico competente para el desdoblamiento de la carretera de Sanlúcar (RVB-04).

TÍTULO XIII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO I. ASPECTOS GENERALES.

Artículo 13.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el Plan General como no urbanizables.
2. Tienen carácter de ordenación estructural las siguientes disposiciones:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I de este Título XIII.
 - b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título excepto el artículo 13.2.5.
 - c. Las disposiciones del Capítulo IV de este Título.
 - d. Las disposiciones del Capítulo V de este Título.
 - e. Las disposiciones del Capítulo VI de este Título.

El resto de disposiciones del Título XIII tienen el carácter de ordenación pormenorizada.

3. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan General, se complementarán sus disposiciones con las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 13.1.2. Delimitación y limitaciones

1. Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso urbanizador por:

- a. Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres con finalidad protectora de la integridad y funcionalidad de cualesquiera bienes de dominio público.
 - b. Ser merecedores de algún régimen urbanístico de protección o, cuanto menos, garante del mantenimiento de sus características por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter ambiental, natural, paisajístico, cultural, científico, histórico o arqueológico.
 - c. Ser procedente su preservación, además de por razón de los valores e intereses a que se refiere la letra anterior, por tener valor agrícola, forestal o ganadero o por contar con riquezas naturales.
 - d. Resultar objetiva y razonadamente inadecuados para su incorporación inmediata al proceso urbanizador, bien sea por sus características físicas, bien sea por su innecesariedad para un desarrollo urbano racional de acuerdo con el modelo territorial adoptado por el Plan General.
2. Sus límites, categorías de suelo y subcategorías de áreas, vienen grafados en el Plano de "Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable".

Artículo 13.1.3. Categorías del suelo no urbanizable

1. En el presente Plan General, de conformidad con la legislación urbanística, se establecen las siguientes tres categorías dentro de la clase de suelo no urbanizable:
 - 1º. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:
 - a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
 - b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
 - c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.
 - 2º. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgada por:
 - a. Por Planificación Territorial y Urbanística: Por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores naturales, paisajísticos, ambientales y territoriales relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores.

- b. Por Planificación Territorial: por determinación expresa del vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
 - c. Por Planificación Urbanística: por decisión directa por este Plan General, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica.
- 3º. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino natural, que no es otro sino el agropecuario, o bien mantener su carácter rural por ser inadecuados para un desarrollo urbano o/y por cumplir una función equilibradora del sistema territorial, por:
- a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores agropecuarios (actuales o potenciales) sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.
 - b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
 - c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
 - d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
 - e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad en la utilización de los recursos naturales y las condiciones estructurales del municipio.

Los terrenos del apartado a) se consideran Suelo No Urbanizable Categoría Rural o Natural, dentro de la subcategoría de Interés Productivo Agropecuario.

Los terrenos del apartado b), c), d) y e) se consideran Suelo No Urbanizable Categoría Rural o Natural, dentro de la subcategoría Común.

2. Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el Capítulo IV y V siguientes.

Se establecen también los Sistemas Generales en suelo no urbanizable, que se describen en el Capítulo VII del presente Título.

Artículo 13.1.4. Régimen general del suelo no urbanizable.

1. Los derechos y deberes de los propietarios de terrenos de la clase de suelo no urbanizable, son los establecidos en los artículos 51.1 A) y 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. En terrenos clasificados como suelo no urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:
 - a. En cualquier categoría de suelo no urbanizable, los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias. Estos actos no supondrán la transformación del destino del suelo. El Plan General identifica las actividades de utilización y explotación ordinaria del suelo no urbanizable conforme a su naturaleza en el artículo 13.2.2 de estas Normas como los usos característicos de esta clase de suelo. Los trabajos y las instalaciones necesarias para la realización de los usos característicos deberán realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia. Cuando estos actos impliquen obras, deberán realizarse, además, de conformidad con las determinaciones de este Plan General. En el apartado 3 del artículo 13.2.2 el presente Plan describe los actos ordinarios de utilización del suelo vinculados a las actividades propias del suelo no urbanizable.

En todo caso, en las categorías de especial protección, la facultad de realizar obras se limita a aquellas compatibles con el régimen de protección a que estén sujetos los terrenos. En consecuencia, está prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

- b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población. Son las actividades señaladas en el artículo 13.2.3 de estas Normas que excediendo del derecho de la letra a) anterior, se legitime expresamente por este Plan en cada categoría del mismo, en las condiciones previstas en la Ley y de conformidad con las normas contenidas en el presente Título. En todo caso, se deberá asegurar, como mínimo, la preservación del carácter rural de esta clase de suelo y la no formación en él de núcleos de población, así como la adopción de las medidas que sean precisas para proteger el medio ambiente y asegurar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes. Se garantizará también la preservación o, en su caso, restauración de las condiciones ambientales de los terrenos y de su entorno inmediato.

Artículo 13.1.5. Unidad mínima de cultivo y unidad rústica apta para la edificación.

1. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la unidad rústica apta para la edificación que se señala en cada zona del suelo no urbanizable de las presentes Normas. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura. A tal fin, se considera unidad rústica apta para la edificación, la superficie de suelo, perteneciente a la clase de suelo no urbanizable, de dimensiones y características mínimas determinadas por el presente Plan, y que queda vinculada a todos los efectos a la edificación, construcción o instalación permitida conforme, en todo caso, a la legislación administrativa reguladora de la actividad a que se vaya a destinar la edificación, construcción o instalación.

2. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos clasificados como suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio o de la Consejería competente en materia de medio rural y agricultura sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los planes que las desarrollen, siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.
3. De conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de asentamiento o núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo.

En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

4. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesidad.

Para la emisión del certificado de innecesidad de licencia municipal en segregaciones agrarias de parcelas de regadío, además de acreditarse el cumplimiento de la unidad mínima de cultivo deberá presentarse informe de la Administración competente en materia agraria de que la porción de la parcela a segregar cuenta con disponibilidad de recursos hídricos para el cultivo y que puede albergar una explotación agropecuaria viable en función de las características específicas de cada tipo de suelo.

5. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas de las presentes Normas; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

Artículo 13.1.6. Prevención de las parcelaciones urbanísticas y de formación de asentamientos.

1. Por la propia naturaleza de suelo no urbanizable, queda expresamente prohibida su parcelación urbanística.
2. Se considera a cualesquiera efectos parcelación urbanística toda división simultánea o sucesiva de unidades rústicas aptas para la edificación en suelo no urbanizable, cuando cada uno de los lotes o las fincas a que dé lugar constituyan unidades rústicas aptas para la edificación y dispongan o vayan a disponer de infraestructuras o servicios colectivos innecesarios o inadecuados para las actividades propias del suelo no urbanizable o, en todo caso, de carácter específicamente urbano.
3. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de la licencia municipal que pudiera solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que dé origen. En las parcelaciones urbanísticas irregulares que se emplacen en suelo no urbanizable, se aplicarán cuantos procedimientos de restauración de la

legalidad urbanística infringida resulten pertinentes, así como las medidas de disciplina urbanística que pudieran proceder.

4. Existe riesgo de formación de nuevo asentamiento de población desde que sobre unidad o unidades rústicas aptas para la edificación se pretenda ejecutar acto o actos edificatorios cuya realización, teniendo en cuenta, en su caso, la edificación ya existente en la o las unidades rústicas colindantes, daría lugar a la existencia de más de dos edificaciones con destino residencial o de otro tipo de usos de carácter urbanístico (diferentes a los naturales) y la consecuente demanda potencial de los servicios o infraestructuras colectivas innecesarias para la actividad de explotación rústica o de carácter específicamente urbano.
5. También se considerará que existe riesgo de formación de asentamiento de población y por, tanto se presume la existencia de parcelación cuando se presenten los siguientes supuestos:
 - a. Cuando la segregación o división de lugar a una o más unidades resultantes, tanto se trate de fincas independientes como de participaciones en una propiedad indivisa, de superficie inferior a las parcelas mínimas establecidas en el artículo 13.1.5 anterior.
 - b. Cuando los lotes resultantes de la parcelación, aun no siendo inferiores a la dimensión señalada en el artículo 13.1.5 anterior, para su categoría de suelo, se delimiten con unas dimensiones generales, unas formas de agrupación o en un número tal que, por sí solas o por acumulación con parcelaciones precedentes, resulten susceptibles de soportar un asentamiento de características morfológicas contrapuestas a las pautas tradicionales de ocupación del territorio rural en que se sitúan.
 - c. Cuando existan datos objetivos que acrediten que la parcelación tiene naturaleza urbanística, tales como la aparición de anuncios en prensa para la venta de las parcelas, la colocación de carteles en el terreno o cualquier otro tipo similar de publicidad que así permita suponerlo, la existencia de expedientes disciplinarios al respecto, o circunstancias que pudieran apreciarse sobre el terreno, como la construcción de vallados, edificaciones, movimientos de tierras, canalizaciones, elementos de acceso o infraestructura, o la colocación de casetas prefabricadas, móviles, caravanas, etc.
 - d. Cuando la parcelación viniera acompañada de la previsión o la ejecución de obras de dotación de infraestructuras o accesos cuya finalidad no se atenga a los requerimientos de los usos y las explotaciones admitidos con carácter general en la categoría de Suelo no Urbanizable de que se trate. En particular, se considerará que se produce este supuesto cuando se habiliten nuevos accesos exclusivos a las parcelas, se realicen o proyecten obras comunes de abastecimiento de agua o electricidad, o de saneamiento, o se canalicen servicios por caminos o elementos comunes. Así como cuando la división implique la apertura de un nuevo camino de acceso que dé servicio a más de cuatro parcelas edificables según las normas de cada zona.
 - e. Cuando se prevea o realice la construcción de instalaciones o centros sociales, sanitarios, comerciales, deportivos o de ocio para el uso de los titulares de las parcelas, y, en general, cuando alguno de los lotes resultantes de la parcelación o inmediatos a ella se destine a usos contrapuestos a los propios de la naturaleza rústica de los terrenos.

- f. Cuando la edificación que se proyecte diste menos de doscientos (250) metros del límite de un núcleo urbano, entendiéndose por tal el límite del suelo urbano o urbanizable sectorizado definido por el Plan General, salvo que el presente Plan admita para determinados usos una distancia de separación inferior.
- g. Que en un radio de cincuenta (50) metros existan otras edificaciones, medición realizada entre los centros de gravedad de ambas edificaciones (la existente y la proyectada), aún cuando estén situadas dentro de la misma parcela. No obstante esta última limitación sobre distancia de edificaciones en la misma parcela no se aplicará cuando las diversas edificaciones respondan a una unidad de explotación o sean complementarias a ésta.
- h. Por la construcción de alguna red de servicios ajena al uso agrario o a otros autorizados en aplicación de esta Normativa.
- i. Cuando con la que se pretende construir se alcance un número mayor a cuatro (4) viviendas, vinculadas o no a cualquier uso, dentro de un círculo de doscientos cincuenta (250) metros de radio que idealmente pueda trazarse en el territorio, con centro en la vivienda para la que se solicita licencia, o en alguna de las edificaciones existentes.
- j. Cuando las parcelas resultantes de la segregación, en el caso de fincas de regadío, aún cumpliendo con la unidad mínima de cultivo exigida por la legislación agraria, no cuenten con las instalaciones adecuadas para su explotación agropecuaria en función de su tamaño.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LOS USOS Y LAS EDIFICACIONES

Artículo 13.2.1. Clases de usos en el suelo no urbanizable

Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

1. Usos característicos: Entendidos como usos propios de los suelos clasificados como No Urbanizables, entendidos como la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga la que se destinan todos los terrenos conforme a su naturaleza, sin perjuicio de las limitaciones que para cada uso concreto puedan establecerse en su regulación pormenorizada, así como de la aplicación del resto de la normativa que le fuera de aplicación, y de obtener, en su caso, las licencias o autorizaciones que para su desarrollo sean pertinentes.
2. Usos autorizables susceptibles de implantación previa declaración de Interés Público: Son aquellos que, previa declaración de Interés Público, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite su admisibilidad por las normas particulares de cada zona del suelo no urbanizable y su justificación y proporcionalidad específicamente en cada supuesto, al tiempo que se asegure la eliminación o reducción admisible del impacto producido.
3. Usos Prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente prohibida

Artículo 13.2.2. Usos característicos.

1. El presente Plan considera usos característicos del suelo no urbanizable de El Puerto de Santa María los siguientes:
 - 1º Los que engloben actividades ordinarias de producción agropecuaria, entendiéndose por tales, las directamente relacionadas con la explotación de los recursos vegetales del suelo y de la cría y reproducción de especies animales sin edificación. Se incluyen:
 - a. La actividad de agricultura extensiva a la intemperie en secano o regadío.
 - b. Las actividades agrícolas intensivas, como huertas, plantaciones de frutales en regadío, y viveros a la intemperie dedicados al cultivo de plantas y árboles en condiciones especiales.
 - c. Los cultivos experimentales o especiales, la horticultura y floricultura a la intemperie o bajo invernadero.
 - d. Las actividades relacionadas con el mantenimiento de las infraestructuras de riego tradicionales.
 - e. Las actividades forestales, vinculadas al mantenimiento y regeneración de los ecosistemas actuales y a la explotación controlada de los recursos forestales arbóreos y arbustivos.
 - f. Las actividades ganaderas en régimen libre, vinculadas a la explotación del suelo, con ganado sin estabular o en estabulación semipermanente, pero que en ningún caso suponen peligro de vertidos concentrados, y el régimen de explotación no incide en el paisaje, ni en la ordenación parcelaria.
 - g. La caza, la pesca y las actividades cinegéticas.
 - h. Las repoblaciones forestales que cuenten autorización ambiental.
 - 2º Los actos de implantación de instalaciones o construcciones desmontables y reformas menores o parciales de edificaciones permanentes existentes, todos ellos vinculados a las actividades de utilización y explotación de los usos ordinarios del suelo no urbanizable:
 - a. Los relativos a instalaciones desmontables para la mejora del cultivo o de la producción agropecuaria, que no impliquen movimiento de tierras, tales como invernaderos o explotaciones bajo plástico.
 - b. Los vallados realizados exclusivamente con setos o malla y soportes metálicos.
 - c. La reposición de muros previamente existentes.
 - d. La reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación agropecuaria que no afecten a los elementos estructurales o de fachada o cubierta, así como la reposición de sus elementos de carpintería o de cubierta y acabados exteriores.

- 3º. Los usos agropecuarios cuando precisen construcción de edificación o instalaciones no desmontables, tales como:
 - a. Actividades ganaderas en régimen estabulado, es decir cuando la alimentación del ganado provienen en más de un cincuenta por ciento (50%) de aportes externos a la explotación e impliquen instalaciones de habitación, aprovisionamiento y eliminación de residuos.
 - b. Los usos agropecuarios vinculados a la agricultura intensiva cuando incluyan edificaciones anexas. Asimismo los usos agropecuarios que precisan la implantación de nuevos sistemas de riego que supongan la construcción de balsas, depósitos u otras formas de almacenamiento de agua.
 - c. Las actividades de defensa y mantenimiento del medio rural y sus especies, cuando requieran la implantación de torres de vigilancia, actuaciones de protección hidrológicoedáfica y estaciones climatológicas y de aforos.
2. Los trabajos necesarios para la realización de las actividades agropecuarias ordinarias sin edificación ni instalaciones relacionados en el apartado 1.1º anterior no precisan licencia urbanística sin perjuicio de que deban realizarse conforme a las limitaciones impuestas por la legislación civil y la administrativa aplicable por razón de la materia.
3. Las edificaciones e instalaciones vinculados a los usos agropecuarias descritas en el apartado 1.2º y 1.3º anterior no precisan declaración de Interés Público, sin perjuicio de que deban realizarse de conformidad con las determinaciones de este Plan General y previa obtención de licencia municipal.

Las edificaciones e instalaciones permitidas para estos usos agropecuarios deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el artículo 13.3.1 a 13.3.3, ambos inclusive. La edificación de vivienda vinculada a la explotación deberá ajustarse a las disposiciones del artículo 13.3.4.

Artículo 13.2.3. Usos autorizables susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público.

1. Sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de la categoría de suelo de que se trate, son usos autorizables en suelo no urbanizable, aquellos que no siendo los propiamente agropecuarios o naturales puede permitirse su implantación en el medio rural previa declaración de Interés Público específica para legitimar su ejecución conforme al procedimiento y condiciones establecidos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y este Plan. Los usos autorizables implican un aprovechamiento urbanístico del suelo por consistir en la realización de actos de nueva edificación para usos no naturales. Según su finalidad se distinguen los siguientes usos susceptibles de implantación en el suelo no urbanizable previa declaración de Interés Público:
 - 1º. Los usos de extracción o la explotación de materiales y la primera transformación, sobre el terreno y al descubierto de las materias extraídas. Se regulan en el artículo 13.3.5 y 13.3.6 de estas Normas
 - 2º. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria (agrícola o para obras civiles o de infraestructura) y el estacionamiento provisional al aire libre de vehículos de transporte de mercancías. Se regulan en el artículo 13.3.7 de estas Normas.

- 3º. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable. Son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales. Se regulan en el artículo 13.3.8 de estas Normas.
 - 4º. Los usos de equipamientos vinculados al medio natural, consistentes en actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento y recreo al aire libre, así como aquellos servicios de interés público de carácter asistencial con especiales requerimientos de ubicación o de carácter educativo o científico ligadas al medio natural. Los equipamientos susceptibles de admisión se describen en el artículo 13.3.9 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.10 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 5º. Los usos de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, que se definen en el artículo 13.3.11 de estas Normas y que se someten a las condiciones de implantación del artículo 13.3.12.
 - 6º. Los usos de actividades industriales que deban implantarse en el medio rural. En este caso se encuentran las industrias que siendo conformes con el modelo territorial son incompatibles o de difícil implantación en el medio urbano. Las actividades industriales que deben implantarse en el medio rural se describen en el artículo 13.3.13 de estas Normas, disponiéndose en el artículo 13.3.14 las edificaciones e instalaciones permitidas para este uso.
 - 7º. Los usos de aprovechamiento para su comercialización y explotación de la energía solar o eólica, de conformidad con la definición de las actividades incluidas en este uso en el artículo 13.3.15 de estas Normas y en las condiciones establecidas en el artículo 13.3.16 de estas Normas.
 - 8º. Aquellos otros usos declarados de interés público o social que deban implantarse de forma inexorable en suelo no urbanizable. Se regulan en el artículo 13.3.17 de estas Normas.
2. Para la implantación de los usos susceptibles de autorización, y en función de la actividad concreta, será condición necesaria cumplir los requisitos establecidos en el artículo 13.2.6 siguiente.
 3. Sin perjuicio de lo anterior, el Ayuntamiento podrá denegar la autorización de implantación de dichos usos, o imponer condiciones especiales a su realización cuando considere que los mismos pudieran alterar negativamente la estructura territorial prevista en el presente Plan General o los valores naturales, ambientales o paisajísticos existentes en el término municipal.
 4. En aquellos casos que la calificación de los usos del suelo no urbanizable a que se refiere el presente artículo, implique autorización de usos privados desvinculados de la explotación primaria, deberá satisfacer las prestaciones patrimoniales que establece la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y el artículo 13.2.6 siguiente.
 5. En todos los casos, aquellas actividades que se autoricen deberán incluir las medidas de corrección de impactos ambientales conforme al resultado de la evaluación ambiental que corresponda de acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que lo sustituya

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En los suelos no urbanizables, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en suelo no urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en suelo no urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda.

Artículo 13.2.5. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen. Prevalecerán las determinaciones contenidas en sus respectivos ámbitos por los planes de ordenación de los recursos naturales o planes rectores de uso y gestión que afecten o puedan afectar en un futuro al término municipal.
2. Las edificaciones en los lugares de paisaje abierto no podrán limitar el campo visual, ni romper el paisaje, así como tampoco desfigurar, en particular, las perspectivas de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y los caminos. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello, las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, y salvo especificación en contrario en sus condiciones particulares, se situarán como mínimo a quince (15) metros de los linderos de la finca y a cincuenta (50) metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable. Se admite que la distancia entre edificaciones de la misma parcela se sitúe a una distancia mínima de diez (10) metros si pertenecen a la misma actividad o es una edificación auxiliar o complementaria de ésta.
3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas de altura. Asimismo con carácter general su altura total no sobrepasará los siete (7) metros excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
4. Tendrán las características tipológicas y estéticas adecuadas a su ubicación y para su integración en el entorno. Los tipos, las formas, las proporciones, la composición, las soluciones constructivas, los materiales y los colores de las construcciones deberán ser

adecuadas a su condición rural y acordes con la arquitectura de los parajes en que se sitúen, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas, y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren. Se prohíben igualmente los paramentos sin revocar y pintar, a no ser que presenten acabados en piedra y fábricas tradicionales, ni paramentos cerrados susceptibles de convertirse en medianeras, así como los materiales y disposiciones de acabado que imiten falsariamente la apariencia de materiales tradicionales; debiendo ofrecer todos los cerramientos tratamiento de fachada con calidad de obra terminada.

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros. Los muros de contención de tierras o aterrazamiento tendrán acabados de fábricas tradicionales y una altura máxima de dos (2) metros. Cualquier cerramiento que supere esta altura sólo podrá ser vegetal o de material transparente. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrio, espinos, filos y puntas. En ningún caso los cerramientos podrán interrumpir el curso natural de las aguas ni favorecer la erosión o arrastre de las tierras.
6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje establecidas en el Título IX para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje
7. Las edificaciones e instalaciones autorizadas en el suelo no urbanizable deberán resolver y costear su acceso y sus dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de la acometida de las infraestructuras que pudieran existir, y el tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuo. Las dimensiones y características de dichas dotaciones serán las estrictamente necesarias para el servicio de la actividad de que se trate, y no podrán dar servicio a actividades distintas de la vinculada. Las obras correspondientes a dichas dotaciones se autorizarán junto con la actividad a la que sirvan, debiéndose definir sus características en la documentación técnica por medio de la que se solicite la licencia.
8. Se conservarán los actuales caminos rurales, prohibiéndose expresamente a los particulares la apertura de nuevos caminos, excepto aquellos relacionados con la actividad agrícola o autorizada, o los expresamente contemplados en los trazados alternativos de las pecuarias.

Artículo 13.2.6. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, y en desarrollo de las mismas por las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.
2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

- a. De utilidad pública o interés social.

Se considerará que concurre este requisito en los siguientes supuestos:

- a.1. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinado por la normativa sectorial o por acto de aplicación de la misma.
- a.2. Cuando la utilidad pública o interés social venga determinada por el planeamiento territorial, por un Proyecto de Interés Autonómico o por instrumento con incidencia territorial.
- a.3. Cuando se trate de un equipamiento necesario o conveniente para el municipio declarado por el Ayuntamiento.
- a.4. Cuando la actividad pueda considerarse de carácter estratégico para el desarrollo económico y social del municipio, o genere efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía y empleo local.
- a.5. Cuando se mejoren con la actividad las condiciones de vida o empleo entre grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.

- b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

Se entiende que concurre esta circunstancia en los siguientes supuestos::

- b.1. La necesidad de la implantación venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, actividades al aire libre, etc.)
- b.2. Por la ausencia de parcelas en suelo urbanizado con una calificación y posición adecuada para el uso pretendido.
- b.3. Por el carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación que la hagan incompatible con su implantación en el medio urbano.
- b.4. Por requerirse grandes superficies de terrenos para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no.
- b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por el planeamiento territorial o por un proyecto de interés autonómico en una localización concreta del suelo no urbanizable.
- b.5. Por venir su implantación necesaria determinada expresamente por este Plan General en una localización concreta del suelo no urbanizable.

- c. Resulten autorizables con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

- d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos autorizables susceptibles de ser implantados en suelo no urbanizable previa declaración de interés público son los regulados en los artículos 13.3.5 a 13.3.17 ambos inclusive de estas Normas.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.
5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo no urbanizable atribuida al terreno donde pretenda localizarse, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:
 - a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.
 - b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.
 - c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.
6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.
7. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:
 - a. El pago a la administración urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación aprobando a tal fin una ordenanza reguladora. Hasta tanto se apruebe ésta, el porcentaje aplicable será del 10% para usos terciarios; 7,5% para usos industriales y 5% para equipamientos privados.
 - b. La prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.
 - c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.
 - d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

CAPÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS DISTINTOS USOS Y LAS EDIFICACIONES.**SECCIÓN I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN VINCULADA A LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.****Artículo 13.3.1. Casetas para almacenamiento de aperos de labranza y para las instalaciones de riego.**

1. Se separarán como mínimo ocho (8) metros de los linderos con los caminos y seis (6) de los linderos con las fincas colindantes.
2. La superficie edificada para estas instalaciones será como máximo del uno por ciento (1%) de la superficie de la parcelas, y nunca podrá superar los doce (12) metros cuadrados.
3. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
4. Podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo, siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en agricultura y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria.

Artículo 13.3.2. Establos y criaderos de animales.

1. Guardarán una distancia mínima de quinientos (500) metros de cualquier núcleo de población o de aquellos lugares donde se desarrollen actividades que originen la presencia permanente o concentraciones de personas. Las distancias con respecto a núcleos de población se medirán entre las envolventes de los suelos urbanos y urbanizables, y el punto más próximo de la instalación ganadera.
2. Se separarán un mínimo de diez metros de cualquier lindero.
3. La ocupación máxima no podrá superar el quince por ciento (15%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
4. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros.
5. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
6. La distancia a cursos de agua, pozos o manantiales superará los cien (100) metros.
7. En todo caso, cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación. En especial las referidas a las instalaciones de suministro, limpieza, evacuación, fosas de almacenamiento de purines, capacidad máxima de las explotaciones en función de su superficie, eliminación de estiércoles generados por la actividad, sistemas de evacuación de cadáveres, vallado de explotaciones, accesos, etc
8. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor tamaño que la unidad mínima de cultivo exigida para secano,

siempre que se acompañe informe favorable de la Administración competente en ganadería y se acredite la condición de que el solicitante ejerce la actividad agropecuaria o relacionada con la guardia o/y cría de animales.

Artículo 13.3.3. Otras instalaciones o edificaciones directamente necesarias para el desarrollo de las actividades primarias.

1. Las otras edificaciones que sean necesarias para el desarrollo de las actividades primarias, tales como lagares o bodegas (de superficie menor a la indicada en el apartado d siguiente), almacenes de productos fitosanitarios y abonos, maquinarias agrícolas, instalaciones para almacenaje de productos de la explotación, etc; así como instalaciones para la clasificación, preparación y embalaje de los productos, al servicio exclusivo de la explotación en que se ubiquen, cumplirán las condiciones siguientes:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. Su altura máxima no superará los cinco (5) metros, salvo que puntualmente la actividad lo requiera.
 - c. La ocupación máxima no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie de la finca donde se ubiquen.
 - d. Su superficie no superará los dos mil (2.000) metros cuadrados. Las que precisen superficies superiores se tratarán como actividades análogas a las reguladas en el artículo 13.3.13 debiendo cumplir sus determinaciones.
 - e. Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas, que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos.
 - f. En todo caso cumplirán las disposiciones de carácter sectorial que les fuesen de aplicación.
2. Previo la emisión de un informe favorable de los servicios técnicos municipales sobre la conveniencia e idoneidad de la solución propuesta se podrán admitir edificaciones destinadas a alojamiento temporal de empleados en las labores agrícolas de la finca en la que se sitúen siempre que se trate de grandes explotaciones (de más de veinte -20- hectáreas) que justifiquen la necesidad de éste tipo de alojamientos, con una superficie máxima de la edificación de quinientos (500) metros cuadrados y una altura máxima de cuatro (4) metros.
3. Si pudieran cumplir las condiciones anteriores, podrán instalarse en cualquier parcela de superficie igual o mayor que la unidad mínima de cultivo.
4. Los invernaderos de cerramientos totalmente transparentes y las cubiertas de materiales plásticos transparentes destinados a la protección de cultivos situados en explotaciones agrarias no están sujetos a la limitación de superficie edificada en proporción a la parcela. Cuando concurren circunstancias de volumen o situación que así lo aconsejen, el Ayuntamiento podrá exigir un análisis específico de su incidencia visual o de otro tipo, condicionando la autorización a la valoración favorable de dicho análisis.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en suelo no urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
2. Condiciones para la implantación y las edificaciones.
 - a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas Urbanísticas.
 - b. Garantía de vinculación a la explotación.
 - c. Unidad rústica apta para la edificación: Seis (6) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en suelo no urbanizable de especial protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de doce (12) hectáreas.
 - d. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.
 - e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.
 - f. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos, cuyos costes deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
3. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas entre seis (6) y doce (12) hectáreas, ciento cincuenta (150) metros cuadrados; en parcela de más doce (12) a veinte (20) hectáreas, hasta doscientos cincuenta (250) metros cuadrados. En parcelas de más hectáreas, hasta cuatrocientos (400) metros cuadrados.
 - b. Altura máxima: Dos plantas y siete (7) metros.
 - c. Separación mínima a linderos: Veinte (20) metros.
 - d. Separación mínima a viario público: Cien (100) metros.
 - f. Separación mínima respecto al límite de suelo urbano y urbanizable: Mil (1.000) metros.
 - g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros
4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante la aprobación de un Proyecto de Actuación de Interés Público.

SECCIÓN II. CONDICIONES DE LAS EXPLOTACIONES EXTRACTIVAS.**Artículo 13.3.5. Uso de Actividades extractivas. Definición.**

Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

1. Explotaciones mineras a cielo abierto, minas subterráneas, canteras y graveras: Se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de minerales, arcillas, arenas y áridos de todo tipo.
2. Instalaciones anexas a la explotación: Comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.
3. Infraestructuras de servicios vinculadas a la explotación minera: Se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

1. Se consideran en todo caso como uso susceptible de autorización en las zonas de suelo no urbanizable cuya regulación pormenorizada así lo especifique y su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental previstos por la legislación estatal o autonómica y las nuevas implantaciones de actividades extractivas se situarán a más de un (1) kilómetro de los límites de suelo urbano o urbanizable. La zona de influencia de una actividad extractiva será de un círculo con centro en la actividad que cuenta con la autorización municipal y un radio de tres (3) kilómetros; no pudiendo instalarse otra en esta zona de influencia. Así mismo este precepto surtirá sus efectos en aquellas otras instalaciones que se autoricen.
2. El proyecto de actuación, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:
 - a. Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
 - b. Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
 - c. Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
 - d. Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.
 - e. A la solicitud de toda actividad extractiva, se incorporará un estudio previo que garantice la inexistencia de cualquier tipo de patrimonio cultural que pudiera verse

afectado por dicha actividad, con especial referencia al patrimonio arqueológico y paleontológico.

3. La obtención de los pertinentes informes favorables, autorizaciones y concesiones por parte de los organismos competentes en materia de minas y de medio ambiente no eximen ni presuponen las necesarias licencias municipales, que se otorgarán en función de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas y del resto de las normas que las vinculen.
4. Habrá de preverse la conexión con el viario, la superficie necesaria para maniobra y aparcamiento de camiones y maquinaria, y el aislamiento de la explotación y sus instalaciones respecto al entorno. Para ello, se establecerá una distancia mínima a linderos de veinticinco (25) metros, y se procederá al cercado de la parcela afectada con especies vegetales de porte suficiente para esta finalidad.
5. Se respetarán unas distancias mínimas de cuarenta (40) metros con respecto a canalizaciones de agua, vías de comunicación, edificaciones y otros puntos singulares, de acuerdo con la legislación vigente en materia de minas.
6. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable de Especial Protección.
7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor de este Plan en las zonas delimitadas como suelo no urbanizable de especial protección que cuenten con previa autorización para la extracción de la Administración sectorial competente en materia de minas pero que carezcan de las preceptivas autorizaciones de las Administraciones competentes en materia de urbanismo y medio ambiente podrán de forma excepcional, ser admitidas previa formulación de un Plan Especial de Restauración y Reforestación que establezca los objetivos para la recuperación ambiental de la zona tales como medidas para evitar la erosión y corrección de impactos producidos por el ejercicio de la actividad, medidas tendentes a la restauración, reposición, acondicionamiento y puesta en valor del suelo. El plazo máximo de la autorización será, en todo caso, de diez (10) años. Si las actividades extractivas y mineras existentes en estas categorías de especial protección cuentan con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

SECCIÓN III. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES DE DEPÓSITO .

Artículo 13.3.7. Uso de actividades de depósito. Definición.

1. Las actividades de depósito de materiales y residuos, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento temporal de vehículos del transporte de mercancías al aire libre, se regulan en la presente Sección salvo aquellas expresamente reguladas en otra Sección.
2. Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:
 - a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos de motor o de electrodomésticos.
 - b. El almacenamiento de maquinaria para obras civiles y de infraestructuras. Se incluye también la actividad de almacenamiento de maquinaria con destino a labores agrícolas como negocio independiente de la explotación agraria.
 - c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías. No se incluyen las infraestructuras básicas de gestión de residuos, que se encuadran

en el uso de infraestructuras y servicios públicos, ni el estacionamiento permanente de vehículos de transporte de mercancías.

3. Condiciones de implantación:

a. Las actividades de depósito y desguace de vehículos a motor y electrodomésticos:

- Unidad rústica apta para la edificación: cuatro (4) hectáreas.
- Establecimiento de arbolado en su perímetro y garantía de condiciones de mimetización para disminuir el impacto paisajístico.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos y máquinas.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones e instalaciones destinadas a la gestión y reciclaje: quince por ciento (15%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Cumplimiento de normativa ambiental.

b. Las actividades de almacenamiento de maquinaria.

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de depósito de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones: diez por ciento (10%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.

c. El estacionamiento provisional de vehículos destinados al transporte de mercancías:

- Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas.
- Ocupación máxima de la parcela del setenta por ciento (70%) con destino a la zona de estacionamiento al aire libre de vehículos.
- Ocupación máxima de la parcela con edificaciones destinadas a la gestión y servicios complementarios para los usuarios: El diez por ciento (10%).
- Mínima separación a linderos de quince (15) metros.
- Justificación de inexistencia de zona logística o centro de transportes en suelo urbanizado.
- Plazo máximo de autorización: Cinco (5) años sin perjuicio de su prórrogas sucesiva cada tres (3) años mientras permanezca la situación de inexistencia de dotación permanente para este fin.

SECCIÓN IV. CONDICIONES DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

Artículo 13.3.8. Infraestructuras y servicios públicos.

1. Los usos de infraestructuras y servicios públicos que deban transcurrir o implantarse en suelo no urbanizable, son las actividades necesarias, conforme en todo caso a la legislación sectorial aplicable por razón de la materia, para el establecimiento, el funcionamiento, la conservación o el mantenimiento y la mejora de infraestructuras o servicios públicos, autonómicos o locales tales como carreteras, vías ferroviarias, embalses, conducciones de agua, depuradoras, líneas eléctricas, oleoductos, gaseoductos, infraestructura de telecomunicaciones, realizados directamente por la Administración, sus concesionarios o las empresas suministradoras de los servicios. Se incluyen las estaciones y áreas de servicios en régimen de concesión vinculadas a las carreteras supramunicipales
2. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:
 - a. Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública: Vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.
 - b. Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública: Son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.
 - c. Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera: Bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas y autovías, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.
 - d. Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas: Se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, incluido depuradoras, de oleoductos y gaseoductos, y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.
 - e. Sistemas de comunicación de carácter general: Se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.
 - f. Obras de protección hidrológica: Se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.
 - g. Las instalaciones de gestión de residuos: Se incluyen los vertederos, plantas de transferencia de residuos sólidos, plantas de tratamiento o transformación de residuos agrícolas, plantas de tratamiento y/o transformación de residuos de restos

de obra, residuos industriales de inertes y otros autorizados (se excluyen los incluidos en la relación del artículo 6.1.6 apartado 1) realizados directamente por la Administración o por las empresas suministradoras de los servicios .

3. Las condiciones de implantación se ajustarán a su legislación específica y habrán de ser conformes con los instrumentos de ordenación territorial de la administración autonómica, adoptando las medidas de impacto ambiental requeridas en cada caso.
4. En ningún caso, las instalaciones de gestión de residuos sólidos se implantará en suelo no urbanizable de Especial Protección. El resto de infraestructuras y servicios públicos que pretendan implantarse en suelo no urbanizable de Especial Protección deberán justificarse en el estudio de alternativas y adoptar las medidas que aseguren los valores merecedores de protección en el ámbito.

SECCIÓN V. CONDICIONES DE LOS EQUIPAMIENTOS VINCULADOS AL MEDIO NATURAL.

Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.
2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
 - d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
 - e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.

- f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.
 - h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
 - i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.
3. La implantación de campo de golf en suelo no urbanizable se regula en el artículo 6.4.14 en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. No podrán situarse a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo las adecuaciones naturísticas y equipamientos deportivos que no estarán sujetas a dicha limitación.
2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante para la implantación de equipamientos privados como mínimo será como parcela de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de suelo no urbanizable.

No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con superficie inferior a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

3. Con carácter general, sólo ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte (20) por ciento en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos.

No obstante los equipamientos existentes autorizados conforme a un régimen anterior que cuenten con una ocupación mayor a la establecida por este Plan no quedarán en régimen de fuera de ordenación por esta circunstancia.

4. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.

5. Las que se señalen en la declaración de interés público según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
6. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán al menos quince (15) metros de cualquier lindero.
 - b. La altura no podrá superar los diez (10) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
7. Se admite el uso de vivienda anexa siempre que esté adscrita a la instalación, y esté justificada su implantación a criterio de la Administración. La edificación máxima para este uso vinculado será de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

SECCIÓN VI. CONDICIONES DE LAS ACTIVIDADES TERCIARIAS VINCULADAS AL OCIO DE LA POBLACIÓN Y ALOJAMIENTO RURAL

Artículo 13.3.11. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente la implantación de actividades terciarias vinculadas al ocio de la población y el alojamiento rural, en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y en el de especial protección en aquellos ámbitos en los que su régimen particular específicamente lo habilite, y en ambos casos previa declaración de Interés Público. En ningún caso podrán autorizarse en este tipo de usos en suelo no urbanizable en alguna de las categorías de especial protección salvo que expresamente así se habilitara en el régimen específico de la categoría o subcategoría aplicable.
2. Se incluyen en la presente sección:
 - a. las instalaciones permanentes de servicios terciarios destinadas a la restauración y al ocio de la población, tales como ventas y merenderos es decir, las casas de comidas y bebidas en general, al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, y que comportan instalaciones de carácter permanente.
 - b. los establecimientos hoteleros rurales cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza y los campamentos de turismo y áreas de acampada en instalaciones adecuadas a dicho fin.

Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.
3. Se regirán por el contenido de las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales.

No obstante en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres hectáreas.

Asimismo se admiten las parcelas actuales de las ventas existentes.

5. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el diez por ciento (10%) de la misma.
6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas
7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.
 - b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete
 - c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.
9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.
10. Se admite, de forma complementaria, el uso de vivienda para la guarda y custodia de las instalaciones siempre que esté adscrita a la actividad y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una vivienda por instalación, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

12. La implantación de estaciones de servicios en suelo no urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.4.13 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de suelo no urbanizable.

SECCIÓN VII. CONDICIONES DE LAS INDUSTRIAS QUE PRECISAN IMPLANTARSE EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 13.3.13. Definición.

1. Se admiten excepcionalmente en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y previa declaración de Interés Público, la implantación de usos industriales o ligados a la producción y transformación industrial, cuando concurren circunstancias que impidan o desaconsejen su implantación en las áreas del territorio expresamente calificadas para acoger los usos industriales. Su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental
2. En este uso se incluyen las siguientes actividades industriales:
 - a. Aquellas que siendo compatibles con el modelo territorial resultan incompatibles con el medio urbano de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.1.6 de estas Normas, por desarrollar una actividad fabril considerada como peligrosa o insalubre, lo cual conlleva la obligatoriedad de ubicarse retirada de los núcleos de población y de los lugares y actividades que produzcan la estancia continuada o masiva de personas.
 - b. (SUSPENDIDO)

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil (1.000) metros de suelo urbano o de urbanizable sectorizado o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica.
3. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación, así como lo previsto en las presentes Normas Urbanísticas respecto a uso y edificación. En ningún caso se implantarán en suelo no urbanizable adscrito a alguna categoría de especial protección.
4. Unidad rústica apta para la edificación: seis (6) hectáreas de parcela mínima vinculada para usos de actividades incompatibles con el medio urbano. No obstante para las grandes industrias definidas en el apartado 2.b del artículo anterior se precisará una parcela mínima de diez hectáreas.
5. La ocupación máxima de la parcela por la edificación no podrá superar el quince por ciento (15%) para actividades incompatibles y del veinte por ciento (20%) para las grandes industrias.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
7. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
 - a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de veinte (20) metros.
 - b. La altura de la edificación no podrá superar los doce (12) metros, excepto que la actividad exija para su desarrollo una altura necesariamente superior.
 - c. Deberá prever la superficie de maniobra y aparcamiento suficiente para garantizar la no obstaculización del viario público.
8. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.
9. Se admite el uso de vivienda siempre que esté adscrita a la instalación industrial, y esté justificada su instalación a criterio de la Administración. La proporción máxima será de una viviendas por industria, y con un límite de ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie construida. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y, en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial anejo.
10. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan en suelo no urbanizable que cuenten con licencia municipal si no cumplen los requisitos expresados en el presente artículo en función de su caracterización quedarán en un régimen de fuera de ordenación tolerado salvo que se traten de actividades incompatibles con el modelo territorial o cuando se implanten en terrenos de especial de protección, en cuyo caso se aplicará un régimen de fuera de ordenación integral.
11. Las industrias existentes en suelo no urbanizable cuando carezcan de licencias podrán ser objeto de legalización en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor de este Plan, aun cuando no cumplan con las condiciones de parcela mínima, edificabilidad ocupación o distancia a edificaciones siempre que concurran las siguientes circunstancias:
 - 1º. Se traten de actividades implantadas con más de cuatro años de existencia con carácter previo a la entrada en vigor de la LOUA.
 - 2º. No resulten actividades incompatibles con el modelo territorial conforme al artículo 6.1.6 de estas Normas.
 - 3º. Acrediten no ocasionar molestias o peligros a las edificaciones del entorno en un radio de mil metros, o en su caso, resultar susceptible de adoptar medidas efectivas de corrección de impactos. No obstante tendrán una separación mínima en todo caso de doscientos metros.
 - 4º. Se localicen en terrenos adscritos a la categoría de suelo no urbanizable de carácter rural o natural.
 - 5º. Procedan adoptar las medidas establecidas en los apartados 8 y 9 anterior.

A partir de la declaración de regularización, estas industrias quedarán en el régimen de fuera de ordenación al que se refiere el apartado 2 de la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas.

SECCIÓN VIII. CONDICIONES DE LAS INSTALACIONES DE GENERACIÓN DE ENERGÍA SOLAR O EÓLICA.

Artículo 13.3.15. Definición.

Son aquellas instalaciones de generación industrial de energía solar o eólica y las infraestructuras de transporte y transformación que resulten necesarias para la incorporación de la energía producida al sistema eléctrico.

Artículo 13.3.16 Condiciones de implantación.

1. No podrá implantarse a menos de setecientos cincuenta (750) metros de núcleos de población, ni de trescientos (300) metros de la vivienda más próxima, ni de ciento cincuenta (150) metros de la carretera.
2. Su implantación exigirá los procedimientos de prevención ambiental regulados en la legislación estatal o autonómica. En ningún caso se implantarán en suelo en la categoría de especial protección.
3. La implantación concreta en un ámbito deberá justificar su no afección a los elementos principales del paisaje, la vegetación y la fauna.
4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada.
5. Se garantizará que el ruido producido por la instalación eólica no supere el límite de 50 dB (A) a quinientos (500) metros del aerogenerador más cercano.
6. Los parques solares o eólicos de potencia superior a 750 KW requerirá en todo caso la formulación de un Plan Especial.

SECCIÓN IX. CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE OTROS USOS DECLARADOS DE UTILIDAD PÚBLICA O INTERÉS SOCIAL DE NECESARIA IMPLANTACIÓN EN EL MEDIO RURAL.

Artículo 13.3.17. Definición.

1. Podrán autorizarse en el Suelo No urbanizable, cualquier otra actividad o uso no definido en las Secciones anteriores de este Capítulo que pueda ser objeto de calificación por la Administración por ser de utilidad pública o interés social y que deba, inexorablemente, ubicarse en Suelo No Urbanizable.
2. Se incluyen en este supuesto:
 - a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

- b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de suelo no urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.
- c. Otros usos de interés público o social que el Ayuntamiento declare de inexorable y urgente implantación en suelo no urbanizable (sin especial protección) por ausencia de terrenos aptos para ellos en suelo urbano o urbanizable.

Artículo 13.3.18. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

1. Los usos del apartado a) y b) anterior deben implantarse en las condiciones establecidas en los Planes Territoriales o Proyecto de Interés Autonómico.
2. Los usos del apartado c) anterior, sólo se admiten en suelo no urbanizable de carácter natural o rural, y sujetos a las siguientes condiciones:
 - a. Expreso informe de los servicios técnicos municipales de la inexorable y urgente necesidad de implantación del uso o actividad en el suelo no urbanizable.
 - b. Declaración por acuerdo municipal de su consideración de interés público o social.
 - c. No podrán situarse a menos de mil (1.000) metros del suelo urbano y urbanizable sectorizado.
 - d. Parcela mínima vinculada: Cinco (5) hectáreas.
 - e. Sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la parcela vinculada.
 - f. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado.
 - g. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.
 - h. Las edificaciones vinculadas a estas actividades cumplirán las siguientes condiciones:
 - Se separarán al menos veinte (20) metros de cualquier lindero.
 - Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: quinientos (500) metros.
 - La altura no podrá superar las dos (2) plantas y los siete (7) metros, excepto que el desarrollo de la actividad exija, necesariamente, una altura superior para el adecuado funcionamiento de ésta.
 - El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

CAPÍTULO IV. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA**Artículo 13.4.1 Delimitación y Objetivos**

1. Que comprende aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental, cultural y/o paisajístico, y que así ha sido reconocido por la legislación sectorial correspondiente, y para las que el nuevo Plan pretende armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos merecedoras de las citadas declaraciones formales o medidas administrativas con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.
2. Los ámbitos que en el presente Plan tienen la consideración de suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica son:
 - A. Por legislación específica medioambiental:
 - a. Los terrenos integrantes de la delimitación del espacio protegido: Parque Natural Bahía de Cádiz. SNUEP-LE-PNBC
 - b. Los terrenos integrantes del espacio protegido. Complejo Endorreico del Puerto de Santa María: Reserva Natural y Zona de protección exterior o periférica. SNU-EP-LE-RN CE.
 - c. Los terrenos incluidos en el Inventario de Humedales de Andalucía de la Laguna de Salina de Santa María. SNUEP-LE-LS
 - d. Los terrenos integrantes del espacio protegido Parque Periurbano Dunas de San Antón. SNUEP-LE-PP.
 - e. Los terrenos integrantes del Lugar de de Importancia Comunitaria: Las Cuevas de la Mujer y de las Colmenas. SNUEP-LE- CM
 - B. Por legislación específica vinculada a los bienes demaniales naturales:
 - a. Los bienes del dominio público marítimo-terrestre SNUEP-LE-DPMT (PDT).
 - b. Los bienes del dominio público hidráulico. SNUEP-LE-DPH
 - c. Las vías pecuarias conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan (SNUEP-LE-VP).
 - C. Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico:

Áreas del suelo no urbanizable donde se localizan los Yacimientos Arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural (SNUEP-LE-YA-BIC).
3. Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General a más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento

Jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.4.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica Parque Natural de la Bahía de Cádiz (SNUEP-LE-PNBC)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz aprobada conforme a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía que se localizan en el término de El Puerto de Santa María.
2. En los terrenos del término municipal incluidos en la delimitación del Parque Natural de la Bahía de Cádiz su régimen de utilización se ajustará en todo caso a la Ley 2/ 1989, de 18 de julio de la Junta de Andalucía por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos, a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y al Decreto 79/2004 por el que se aprueba su Plan de Ordenación de Recursos Naturales y a su Plan Rector de Uso y Gestión de Recursos Naturales, o decreto posterior que lo modifique o revise.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica Complejo Endorreico Puerto de Santa María. Reserva Natural y zona periférica de protección (SNUEP-LE-RN CE).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral:
 - a. La totalidad de los terrenos del término municipal que se encuentran localizados en la delimitación de la Reserva Natural del Complejo Endorreico de El Puerto de Santa María correspondiente a las Lagunas Salada, Chica y Juncosa conforme a los apartados 10,11 y 12 del Anexo I de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz, y
 - b. Los terrenos integrantes de la zona de protección exterior y periférica de las citadas lagunas, y cuya descripción de límites se realiza en el apartado 5 del Anexo II de la Ley 2/ 1987, de 2 de abril de la Junta de Andalucía, de declaración de doce lagunas como reservas integrales zoológicas en la provincia de Cádiz.
2. En los terrenos incluidos en la delimitación de las Reservas de conformidad con el artículo 3 de la Ley 2/1987, se prohíbe toda actividad que pueda alterar artificialmente los elementos y la dinámica de los ecosistemas de las Reservas integrales y zonas de protección, así como cualquier tipo de construcción. La zona correspondiente a los lechos de las lagunas tienen igualmente la consideración de dominio público hidráulico debiendo en ellos respetarse las disposiciones de la legislación de aguas.

3. En los terrenos pertenecientes a la zona de protección exterior y periférica de la Reserva se prohíben toda construcción, excepto las de utilidad pública o interés social directamente relacionadas con la protección ambiental de la laguna siendo en todo caso preceptivo el informe favorable del Patronato o Junta Rectora. Asimismo, los organismos correspondientes adoptarán las medidas necesarias de protección de la gea, aire, flora, fauna, paisaje, aguas y demás elementos naturales, impidiendo la introducción de especies exóticas, animales o vegetales, de conformidad con las legislaciones específicas en razón de la materia.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Reserva Natural, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

4. Las Administraciones competentes en materia de protección ambiental y de ordenación urbanística incoaran y culminaran los expedientes de protección de legalidad y sancionadores de aquellas infracciones relativas a usos y edificaciones prohibidas en este ámbito que no hayan prescrito.

Asimismo, en la zona periférica de protección de la Reserva Natural, la Administración Municipal y la Autonómica impulsaran un Plan Especial de mejora ambiental y medidas de protección, incorporando un programa de actuaciones con presupuesto suficiente para la eliminación de aquellas edificaciones y usos incompatibles con el régimen derivado de la Ley 2/1987 en esta subcategoría que ya existieran con anterioridad a la entrada en vigor de ésta así como aquellos otros para los que hayan transcurrido los plazos para la reposición de la legalidad alterada de conformidad con el Ordenamiento Jurídico. Este programa se acometerá en el primer cuatrienio.

Artículo 13.4.4 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Laguna de Salina de Santa María (SNUEP-LE-LS).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral los terrenos incluidos en la delimitación del Inventario de Humedales de Andalucía correspondiente a la Laguna de Salina de Santa María. Pertenecen igualmente a la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica derivado de su condición de dominio público marítimo-terrestre (salinas).
2. Se aplicarán las disposiciones de la Ley de Costas relacionadas con las salinas así como el régimen protector derivado de la legislación ambiental por su inclusión en el Inventario de Humedales de Andalucía.
3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar a la Laguna, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.5 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Parque Periurbano Dunas de San Antón (SNUEP-LE-PP).

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, los terrenos del monte público Dunas de San Antón según la delimitación de su declaración de Parque Periurbano.
2. Son usos propios los de uso medioambiental y recreativo conforme a su carácter de parque periurbano de acuerdo con su legislación protectora.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Parque, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

3. Se prohíben todo los demás usos.
4. Igual régimen de usos que el establecido en los apartados anteriores se aplica a los terrenos del Sistema General de Espacios Libres SG PP 01.2, sin perjuicio de las disposiciones de este Plan en materia de gestión ante la eventualidad de tener que preverse su adquisición para asegurar el destino de parque forestal de uso público.

Artículo 13.4.6 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica. Lugar de Interés Comunitario: Las Cuevas de la Mujer y de las Colmenas. SNUEP-LE-CM

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, los terrenos incluidos en el Lugar de Interés Comunitario, identificada como LIC ES 6120030 Las Cuevas de la Mujer y de Las Colmenas conforme a la Decisión de la Comisión de 22 de diciembre de 2009.
2. Se prohíbe cualquier uso y actividad que incida en los valores ambientales (hábitat natural y especies) que han motivado su declaración como Lugar de Importancia Comunitaria, por la presencia de una importante colonia de ría de murciélago de cueva, y murciélago ratonero grande (especie incluida en el Anexo II de la Directiva 92-43-CEE del Consejo de 21 de mayo de 1992), y del camaleón (especie de interés especial en el Catálogo Andaluz de especies amenazadas conforme Ley 8/2003).
3. Son usos propios los medioambientales. Pudiendo ser autorizables, los de mantenimiento de las infraestructuras públicas ya existentes en la zona. Se prohíben todos los demás.
4. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45.2 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, cualquier actuación que pueda afectar al Lugar de Importancia Comunitaria, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones sobre el lugar. El procedimiento será el establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o norma que la sustituya.

Artículo 13.4.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de dominio público marítimo terrestre (SNUEP-LE-DPMT)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas, incluidas las salinas.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la Ley de Costas.
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. En el artículo 8.3.7 de estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, se establecen previsiones sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 13.4.8. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Dominio Público Hidráulico (SNUEP-LE-DH)

1. En esta subcategoría se integran los cauces fluviales de El Puerto de Santa María, caso del río Guadalete, así como sus márgenes y riberas, así como los lechos de las lagunas susceptibles de integrar el Dominio Público Hidráulico en aplicación del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y su desarrollo reglamentario. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público Hidráulico que resulte finalmente deslindado por la Administración competente. Además de los ríos y arroyos, se integran los lechos de las lagunas Salado, Chica, Juncosa, Marisma de Pozo Lozano, del Gallo y Manchón de Hierro.

Los objetivos territoriales en esta categoría de suelo son los de la preservación del dominio público natural.

2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. El dominio público hidráulico correspondiente a las lagunas Salada, Chica y Juncosa, además de integrarse en suelo no urbanizable de especial protección por legislación vinculada al dominio público hidráulico, se adscriben simultáneamente a la subcategoría identificada en el artículo 13.4.3 anterior.
5. Para el perímetro de la laguna Marisma de Pozo Lozano se exigirá complementariamente lo dispuesto en el artículo 8.2.3 apartado 7 de estas Normas.

Artículo 13.4.9. Suelo no urbanizable de Especial Protección por legislación específica de Vías Pecuarias (SNUEP-LE-VP)

1. Incluye la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias, conforme a la propuesta de nuevos trazados formuladas en este Plan, y reglado por la Ley estatal 3/1995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias y por el Decreto autonómico 155/1998, de 21 de julio, por el que se establece el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Se incluye, en consecuencia, en esta subcategoría, la totalidad del Dominio Público de Vías Pecuarias que resulte finalmente deslindado por la Administración competente.

Las vías pecuarias existentes en el término municipal de El Puerto de Santa María a la entrada en vigor del Plan, se identifican en el Anexo del Estudio de Impacto Ambiental sobre Vías Pecuarias.

El sistema de vías pecuarias propuesto por este Plan General se integra:

- a. por aquellas vías pecuarias existentes cuyo trazado y condición de bien de dominio público vía pecuario se propone seguir manteniendo y
- b. por el trazado alternativo de nuevas vías pecuarias que viene a sustituir aquellos tramos existentes que se propone desafectar. En todo caso se asegura la integridad y continuidad del trazado de vías pecuarias.

La red de vías pecuarias resultante se delimita en el Plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable y en el Plano del Sistema Ambiental.

2. Los trazados alternativos de las vías pecuarias propuestos por este Plan General, a los efectos de garantizar su adquisición, tendrán la consideración de sistemas generales en suelo no urbanizable para el uso específico viapecuario.
3. Hasta tanto se proceda a la desafectación por la Consejería competente en medio ambiente de los tramos de las vías pecuarias existentes que deben ser sustituidos por los alternativos conforme a las previsiones de este Plan, los terrenos de dichos tramos conservarán su condición de vías pecuarias, y a efectos urbanísticos, se les aplicará un régimen jurídico equivalente al establecido en las presentes Normas para los tramos de vías pecuarias existentes que se proponen mantener.

De igual forma, aquellos terrenos de suelo no urbanizable en que se localicen los tramos alternativos (propuestos como sustitutivos de aquellos que se propone desafectar), hasta tanto no sean adquiridos y afectados al dominio público viapecuario, tendrán la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística, prohibiéndose cualquier uso incompatible con su destino futuro propuesto. Una vez adquiridos y afectados al dominio público vía pecuario, tendrán la condición de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (vía pecuaria), ajustándose al régimen propio establecido en los apartados 7 y siguientes de este artículo.

4. De acuerdo con la legislación vigente, la Comunidad Autónoma, como titular del demanio, ostenta la competencia para la clasificación, el deslinde, la inmatriculación como bienes de dominio público, el amojonamiento y, en su caso, la ampliación, el restablecimiento o la desafectación de las vías pecuarias.
5. Los objetivos de Plan son su preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible, así como corredores ecológicos esenciales para la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de la fauna y la flora silvestres.
6. Salvo las modificaciones que conforme a la legislación vigente hubieran podido tener lugar, el recorrido, la dirección, la superficie y el resto de las características de estas vías pecuarias, así como de los descansaderos y abrevaderos que existen en ellas, será el que figura en sus correspondientes resoluciones de deslinde o, en su defecto en el proyecto técnico de clasificación de las mismas. En los tramos de las vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales, paso por zonas urbanas u otro tipo de situaciones de derecho previstas por la legislación sectorial, la anchura será la fijada al practicarse el deslinde.

- a. El Área arqueológica del Castillo de Doña Blanca así como Torre de Doña Blanca de El Puerto de Santa María, declarada BIC y delimitada mediante Real Decreto 82/2001 de 13 de marzo.
 - b. Fortaleza Castillo de la Pólvara.
 - c. Cantera de San Cristóbal.
 - d. Necrópolis de Las Cumbres.
 - e. La Dehesa
 - f. El Poblado de las Cumbres
 - g. Resto de zonas arqueológicas en suelo no urbanizable que sean declaradas BIC.
3. Cualquier modificación de uso o intervención en el suelo no urbanizable de Especial Protección de Yacimientos Arqueológicos declarados Bien de Interés Cultural está prohibida, no permitiéndose ningún tipo de edificación, salvo las que en su caso se autoricen de acuerdo a lo establecido en la Ley 14/2007, de 25 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. En todo caso, en estas zonas se prohíben:
- a. Movimientos de tierra de cualquier naturaleza, excepto los directamente relacionados con la investigación científica del yacimiento.
 - b. En general, cualquier obra o actividad que pueda afectar a las labores de conservación e investigación del yacimiento arqueológico.
 - c. El vertido incontrolado de residuos de cualquier naturaleza.
 - d. Explanaciones y aterrazamientos.
 - e. Construcciones o instalaciones de obras relacionadas con la explotación de recursos vivos, incluyendo dentro de las mismas las de primera transformación, invernadero, establos, etc.
 - f. Las obras e instalaciones turístico-recreativas, así como las prácticas deportivas con vehículos a motor.
 - g. Las construcciones y edificaciones de dotación públicas singulares.
 - h. Las construcciones residenciales en cualquiera de sus supuestos o modalidades.
 - i. Todo tipo de infraestructura que requiera movimientos de tierra, para su realización, ya sean de carácter temporal o permanente.
 - j. Instalaciones de soportes de antenas, tendidos y publicidad u otros elementos análogos, excepto aquellos de carácter institucional que proporcionen información sobre el espacio objeto de protección y no supongan un deterioro del paisaje.

Artículo 13.4.11. Zonas Inundables.

- a. Delimitación. La establecida ,en el Plano de Ordenación Estructural Nº 4 de Ordenación del Suelo No Urbanizable, de terrenos que presentan riesgos de inundación, tal y como se detalla en el Estudio Hidráulico para la Ordenación de las Cuencas del Litoral Occidental de Huelva y Cádiz y en el Estudio Provisional de la Cuenca del Guadalete, en donde se delimitan las Zonas Inundables de la red fluvial del Puerto de Santa María.
- b. Objetivos:
 - Preservar los espacios de cualquier proceso de urbanización y de usos inadecuados y asegurar su integridad y adecuada conservación, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia su estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.
 - Contribuir a mejorar las condiciones ambientales el término municipal, y fomentar los usos naturales de estas áreas.
 - Evitar los riesgos de inundabilidad.
- c. Usos característicos.

Actividades agropecuarias, así como las actividades de conservación, regeneración y restauración del medio ambiente natural.
- d. Usos autorizables. Las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental.
- e. Usos prohibidos. Todos aquellos que no estén admitidos.

CAPÍTULO V. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O/Y URBANÍSTICA**Artículo 13.5.1. Delimitación y Objetivos**

1. El Suelo No Urbanizable perteneciente a la categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística, coincide con aquellos ámbitos a los que el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz o/y el nuevo Plan General de El Puerto de Santa María le reconocen especiales valores o interés específico de carácter territorial, natural, ambiental paisajístico o histórico, y para los que se pretende compatibilizar aprovechamientos socioeconómicos tradicionales y no agresivos con su naturaleza y función, asegurando en todo caso su mantenimiento y no transformación.
2. El presente Plan identifica en esta subcategoría una serie de zonas, cuya especial protección deriva:
 - a. Por decisión de la Planificación Territorial y Urbanística: Por determinación tanto de la planificación territorial como de este Plan General, al constatar la existencia de valores ambientales y territoriales (actuales y potenciales) relevantes que hacen que los terrenos deban ser excluidos de cualquier proceso de transformación urbanística a fin de preservar la integridad de aquellos valores y asegurar su función territorial.

Se corresponden con:

- a.1 Las subzonas con valores y destinos específicos identificadas por el Plan de Ordenación del Territorio Bahía de Cádiz e integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra de San Cristóbal.
- a.2 Las subzonas del municipio integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.

- b. Por decisión de la Planificación Territorial: por determinación genérica del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz que establece disposiciones que implican su exclusión del proceso urbanizador o directrices de ordenación de usos, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

Se corresponde esta subcategoría de especial protección compatible con las subzonas de reserva genérica integrantes del Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra de San Cristóbal del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. El presente Plan Identifica en ellas, de una parte, aquellos ámbitos territoriales con valores ambientales genéricos y, de otra, aquellos ámbitos transformados, a los efectos de otorgamiento de regímenes diferenciados en función de sus valores actuales y potenciales.

- c. Por decisión de la Planificación Urbanística: por decisión directa de este Plan General, de conformidad con su Estudio de Impacto Ambiental, al constatar la existencia en los terrenos de valores e intereses específicos de carácter natural, ambiental, paisajístico, o histórico merecedores de protección específica. Se integran los siguientes ámbitos:

- 1º. Por valor forestal. Pinar de Vaca. SNUEP-PU-PV.
- 2º. Por valor arqueológico relevante. Otros Yacimientos de nivel integral en suelo no urbanizable (SNUEP-PU-YA)
- 3º. Por valor ambiental. Otros humedales localizados en suelo no urbanizable (SNUEP-PU-H).
- 4º. Para proteger la integridad territorial. Cinturón Verde (SNU-EP-PU-CV).

3. Cuando exista concurrencia de pertenencia de los terrenos a más de una subcategoría de especial protección derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación en cada caso, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del Ordenamiento Jurídico, y, supletoriamente, aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.
4. Todas las disposiciones contenidas en el presente Capítulo tienen el carácter de estructural.

Artículo 13.5.2. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Sierra San Cristóbal. Subzonas de valores y destinos específicos (SNUEP-PTU-AREL-SC).

1. En esta subcategoría se incluyen los terrenos que clasificados como suelo no urbanizable se corresponde con las subzonas con destinos y valores específicos incluidas en la Red de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano "Área Sierra de San Cristóbal" del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Son subzonas con valores ambientales y paisajísticos acreditados que deben ser conservadas y que, además, resultan aptas para ser destinadas en el futuro a usos públicos de espacios libres y dotacionales.

Se integran en esta subcategoría de especial protección, las siguientes subzonas con destinos y valores específicos:

- a. Subzona Parque Metropolitano Pinar del Coig en suelo no urbanizable.
 - b. Subzona de Protección y Divulgación de los Recursos Naturales. Las Crestas de San Cristóbal.
 - c. Subzona de Protección y Divulgación de los Recursos Culturales. Doña Blanca-Las Cumbres.
 - d. Subzona de Servicios y Dotaciones.
2. La Subzona Parque Metropolitano Pinar del Coig tiene la consideración de sistema general de espacios libres en suelo no urbanizable, pudiendo implantarse exclusivamente los usos propios de esta consideración de sistema de espacios libres.
 3. En los terrenos incluidos en las subzonas de Protección de los Recursos Naturales así como de Protección de los Recursos Culturales se admiten todos los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título salvo aquellos incompatibles con los valores arqueológicos. De igual forma se admitirán con carácter general, las adecuaciones naturísticas y recreativas propias del sistema público de espacios libres.

Los terrenos de estas dos subzonas (Protección y Divulgación de Recursos Naturales y Recursos Culturales) son los preferentes para poder ser objeto de constitución de un área de reserva autonómica de Patrimonio Público de Suelo para asegurar su integridad y función territorial, pudiendo ser destinados de manera efectiva, tras su adquisición, a los usos propios del sistema público de espacios libres de carácter metropolitano de conformidad con las previsiones del artículo 73.2 párrafo segundo de la LOUA.

Sin perjuicio de lo anterior, se procede por este Plan a adoptar, de manera inmediata, medidas de protección oportunas, que tienen por objetivo la preservación de las subzonas de la Sierra San Cristóbal, que cuentan con valores ambientales, paisajísticos y territoriales específicos, evitando su transformación y posibilitando la implantación de aquellas actividades agrarias vinculadas a la explotación del medio físico conforme a su naturaleza y sin edificación.

4. En los terrenos incluidos en la subzona de Servicios y Dotaciones de esta subcategoría, únicamente se admitirán, los usos de servicios públicos singulares, las infraestructuras y dotaciones públicas, así como los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título sin edificación.

De forma excepcional y justificada, y previa declaración de interés social, se podrá admitir previo Estudio de Impacto Ambiental, actuaciones de equipamientos privados recreativos y de servicios terciarios exclusivamente destinados a la restauración (ventas y merenderos) para dar servicios a los usuarios de las áreas libres en parcela superior a cinco hectáreas y con una edificabilidad no superior al uno por ciento (1%) de la superficie de la misma en lugares en los que no se genere impacto visual.

Se tolera el equipamiento privado recreativo (parque acuático) existente.

5. Se prohíben: todos los usos e instalaciones no incluidos en los apartados anteriores.

Artículo 13.5.3. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial. Reserva de red de espacios libres de carácter metropolitano Sierra San Cristóbal. Subáreas de reserva genérica.

1. Se corresponden con las subzonas de reserva genérica incluidas en el Área de de la Sierra San Cristóbal definida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz (Red de Espacios Libres de carácter metropolitano).

A los efectos del presente Plan General se identifican:

- a. Ámbitos no transformados, en los que aún se conserva un valor ambiental potencial, y de protección paisajística genérica (VAP).
 - b. Ámbitos transformados (TT) en los que la presencia de valores ambientales o/ y paisajísticos es de menor relieve, y que, al tiempo, se encuentran en gran medida transformados con usos desvinculados del régimen propio del suelo no urbanizable.
2. En los terrenos incluidos en los ámbitos no transformados de estas subzonas se admiten todos los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, y las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.3 en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título.
 3. Los terrenos incluidos en los ámbitos transformados de estas subzonas genéricas deben ser objeto de medidas urgentes de integración ambiental de las edificaciones existentes en las mismos teniendo presente que de manera generalizada se encuentran ya en situación en las que ya no es posible la adopción de medidas de restitución de la legalidad.

De igual modo se evitará cualquier nuevo uso o edificación que pretenda proseguir con la transformación del carácter natural de estas subzonas.

No podrá autorizarse en los ámbitos transformados de las subzonas genéricas nuevas edificaciones ni ampliarse las edificaciones existentes.

En cualquier caso en los ámbitos transformados será de aplicación lo dispuesto en letras b) o c) del apartado 2 del artículo 3 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos en el suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma Andaluza.

Artículo 13.5.4. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro. Subzonas (SNUEP-PTU-AREL-TRSP). Identificación

1. En esta subcategoría se incluyen los terrenos que clasificados como suelo no urbanizable se corresponde con las subzonas incluidas en la Red de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Área Los Toruños-Río San Pedro. Son subzonas con valores ambientales y paisajísticos acreditados que deben ser conservadas y que, además, resultan aptas para ser destinadas a usos públicos de espacios libres y dotacionales en aquellos terrenos que actualmente no pertenezcan ya al dominio público marítimo-terrestre.

Se identifican en esta subcategoría las siguientes subzonas específicas:

- a. Subzona Parque Metropolitano Pinar Coto de la Isleta. SNU-EP-PTU-AREL-TRSP-PM-CI.
- b. Subzona Parque Metropolitano Parque de Los Toruños (la Algaida). SNU-EP-PTU-AREL-TRSP -PM-PA.
- c. Subzona de Servicios y Dotaciones. SNUEP-PTU- AREL-TRSP - SD.

Artículo 13.5.5. Régimen del Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística. Área de Reserva de Espacios Libres de carácter metropolitano Toruños-Río San Pedro. Subzonas (SNUEP-PTU-AREL-TRSP).

1. En los terrenos incluidos en las subzonas de Parque Metropolitano (Pinar Coto de la Isleta y Parque de Los Toruños-La Algaida) se admitirán únicamente los usos públicos que caracterizan el sistema de espacios libres conforme a la regulación del artículo 6.5.14 apartado 1 de estas Normas, y sin perjuicio de la aplicación preferente de las disposiciones del Capítulo anterior en el caso de que algunos de los ámbitos tuviera así mismo la consideración de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica. En especial los terrenos del dominio público marítimo-terrestre se ajustarán al régimen derivado de la Ley de Costas.
2. En los terrenos incluidos en la subzona de Servicios y Dotaciones de esta subcategoría, únicamente se admitirán, con carácter general las infraestructuras y dotaciones públicas, así como los usos agropecuarios característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título sin edificación.

De forma excepcional y justificada, y previa declaración de interés social, se podrá admitir previo Estudio de Impacto Ambiental, actuaciones de equipamientos privados recreativos y de servicios terciarios exclusivamente destinados a la restauración (ventas y merenderos) para dar servicios a los usuarios de las áreas libres en parcela superior a cinco hectáreas y con una edificabilidad no superior al uno por ciento (1%) de la superficie de la misma en lugares en los que no se genere impacto visual.

No obstante, se toleran los usos existentes de industrias vinculadas a la acuicultura así como los establecimientos de restauración aun cuando que no cumplan con las condiciones del apartado anterior.

Artículo 13.5.6. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Interés Forestal. (SNUEP-PU-IF)

1. Incluye esta subcategorías, aquellos otros ámbitos que contienen masas forestales de importancia en el término municipal, o enclaves que perteneciendo a la misma unidad ambiental de algún espacio natural protegido, han quedado excluida de la delimitación administrativa del mismo por carecer los terrenos de la condición de monte público.

En concreto, se adscriben a esta subcategoría los siguientes terrenos:

- a. Los terrenos de Pinar y Duna de Vaca. Se trata de una unidad ambiental específica que configura una masa forestal identificable, principalmente de pinos, merecedora de protección, localizada en suelo no urbanizable no incluida en otras subcategorías de especial protección, pero que en el Estudio de Impacto Ambiental así como en las declaraciones previas de la Consejería de Medio Ambiente, se ha puesto de relieve su alto valor forestal.
 - b. Además se adscriben a esta subcategoría aquellas zonas arboladas colindantes al Parque Periurbano de las Dunas de San Antón que han quedado excluidas de la delimitación de espacio natural del mismo por no contar con el carácter de monte público y que han mantenido históricamente su clasificación de suelo no urbanizable y respecto a los que el presente Plan General no realiza propuesta alguna de incorporación al Sistema General de Espacios Libres. Su adscripción a esta categoría se establece por su pertenencia funcional a la misma unidad ambiental de interés forestal de los terrenos de la Duna de San Antón.
2. En esta subcategoría con carácter general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, excepto la vivienda vinculada a la explotación. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social (excepto los equipamientos públicos vinculados a las actividades medioambientales); movimientos de tierra (excepto los imprescindibles para los asentamientos ganaderos o forestales, si los hubiera): etc.

En la Subzona específica de Interés Forestal adyacente al Parque Periurbano de las Dunas de Santón se toleran los usos y edificaciones existentes respecto a los que han transcurrido los plazos de prescripción para la restitución de la legalidad, admitiéndose en las mismas las simples obras de conservación y mantenimiento así como las de modernización dirigidas a eliminar los riesgos de incendios y reducción de otros impactos ambientales.

Artículo 13.5.7. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística de Interés Arqueológico. (SNUEP-PU-YAPI)

1. Se corresponde con los ámbitos señalado en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable correspondientes a las zonas arqueológicas identificadas en el Catálogo de este Plan con el Nivel I de Protección Integral que no cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural que se localizan en suelo no urbanizable: Pocito Chico, Cueva del Civil y El Aculadero.
2. Se aplicará análogamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.10 apartado 5 de estas Normas con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo Estudio de Impacto Ambiental y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
- b. Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengán desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

Artículo 13.5.8. Suelo no urbanizable de Especial Protección por planificación urbanística Otros Humedales. (SNUEP-PU-H)

1. Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable correspondientes a otras lagunas no incluidas en algunas de las subcategorías del Capítulo anterior (artículos 13.4.3; 13.4.4 y 13.4.8) merecedoras de protección como humedales de relevancia en el municipio, y aun cuando no cuenten con una declaración específica de espacio protegido por la legislación ambiental.
2. Se corresponden con los complejos endorreicos de las lagunas de San Bartolomé y de las Siete Pilas.
3. Los lechos de las lagunas se presumen bienes demaniales hidrológicos de conformidad con la legislación de aguas.
4. Se aplicará de forma análoga el régimen del artículo 13.4.8 anterior en los terrenos correspondiente al lecho de las lagunas.

En todo caso en el ámbito delimitado por este Plan identificativo de esta subcategoría, se prohíbe cualquier actividad constructiva pudiendo realizarse únicamente los usos admitidos por la legislación de aguas, otros usos naturales sin edificación que no perjudiquen al freático.

Asimismo, de conformidad con el artículo 8.2.3 estas Normas queda prohibido abrir cualquier clase de pozo y realizar fosas sépticas en un radio de 150 metros del vaso de las lagunas.

5. En el caso de que los terrenos colindantes estén adscritos a una clase de suelo diferente a la de no urbanizable, se establecerá un perímetro de no edificación de veinte (20) metros, debiendo en el caso de tratarse de suelo urbano no consolidado o urbanizable ser destinado al sistema de espacios libre.
6. En todo caso se exigirían las autorizaciones en la zona de policía conforme a la legislación de aguas.

Artículo 13.5.9. Suelo no urbanizable de Especial Protección cautelar por planificación urbanística. Cinturón Verde (SNUEP-PU-CV).

1. Se corresponde con los ámbitos señalados en el Plano de Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo No Urbanizable con la identificación de Cinturón Verde.

Tiene por objeto la preservación territorial de terrenos localizados al noroeste, y que en las proximidades del suelo urbano no consolidado y urbanizable debe contar con un régimen

protector superior de distancias de separación evitando riesgos de parcelación urbanística y la implantación de cualquier uso desvinculado de la agricultura.

Esta subcategoría del suelo no urbanizable pretende preservar hacia el futuro estos terrenos con la finalidad de que no cuenten con hipotecas que impidan que pueda adoptarse en el siguiente proceso de revisión del planeamiento general aquellas decisiones que mejor convengan a la ordenación urbanística del municipio.

2. Únicamente se permite la implantación de los usos y actividades del artículo 13.2.2 y 13.2.3 siempre sometido a las siguientes condiciones:
 - a. la parcela mínima a efectos de edificación de cualquier clase de edificación vinculada a la producción agropecuaria será de cinco (5) hectáreas.
 - b. la edificación se separará al menos quinientos metros de la delimitación del suelo urbano y urbanizable.
3. Se prohíben todos los demás usos, incluidos los señalados en el artículo 13.3.3 y 13.3.4 de estas Normas.

CAPÍTULO VI. DEL SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 13.6.1. Delimitación y Objetivos.

Se adscriben a la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural aquellos ámbitos identificados en el plano de ordenación estructural correspondiente a esta clase de suelo para los que el Plan, en función del modelo urbano-territorial adoptado, considera necesario preservar su carácter rural ya sea porque existen valores (actuales o potenciales) vinculados a las actividades agropecuarias, o por contar con condiciones naturales que sin ser relevantes son precisas para asegurar la sostenibilidad ambiental del término municipal, y que al tiempo, resulta improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de racionalidad en el consumo de recursos naturales y las condiciones estructurales del Municipio.

Mayoritariamente el Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural cuentan con valores agropecuarios potenciales, sean agrícolas, ganaderos, o cinegéticos.

Estas zonas deben seguir mantenimiento su carácter rural vinculado específicamente a la actividad agropecuaria, considerándose improcedente su transformación a fin de mantener un adecuado equilibrio territorial en la distribución racional de usos del suelo conforme a su naturaleza, además de considerarse ámbitos de difícil integración territorial a los efectos de una eventual propuesta de alteración de su destino natural salvo las áreas identificadas en el artículo 13.6.4 siguiente, cuya clasificación de suelo no urbanizable se justifica por razones de racionalidad en el consumo de suelo.

Artículo 13.6.2. Régimen General del Suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural.

1. En el suelo no urbanizable de carácter natural o rural, debe mantener su carácter actual, y para ello el presente Plan posibilita la implantación ordinaria de aquellos usos agropecuarios y edificaciones vinculadas de que sean susceptibles sin perjuicio de posibilitar asimismo la implantación de otros determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de las limitaciones y cautelas establecidas en los dos artículos siguientes, en esta categoría se permite la implantación de todos los usos y actividades denominados como característicos en el artículo 13.2.2 del presente Título (incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3), los usos del artículo 13,3,4, así como los usos autorizables susceptibles de implantación a los que se refiere el artículo 13.2.3, con la única limitación, al margen de la preceptiva declaración de Interés Público y licencia municipal, de cumplimentar el trámite medioambiental ante el organismo competente en caso de que resultara procedente por el tipo de uso o actividad que se pretendiera.

Las condiciones de implantación y de las edificaciones serán las establecidas para cada uno de los usos citados en el Capítulo III del presente Título XIII respetándose además las limitaciones y cautelas establecidas en los dos artículos siguientes.

Las concretas áreas identificadas en el artículo 13.6.4 integradas en esta categoría de suelo se regulan específicamente por lo dispuesto en dicho precepto y el resto de zonas integradas en esta categoría por lo dispuesto en el artículo siguiente.

Artículo 13.6.3. Cautelas específicas para asegurar el potencial interés productivo agropecuario del Suelo No Urbanizable categoría Rural o Natural.

1. Se presume que todos los terrenos incluidos en las zonas adscritas a la categoría de Suelo No Urbanizable de carácter rural o natural cuentan con potenciales valores productivos agropecuarios conforme a las directrices del Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz.
2. Por ello con carácter general se consideran usos admitidos los característicos de las actividades agropecuarias del artículo 13.2.2 del presente Título, incluidos los comprendidos en los artículos 13.3.1 a 13.3.3 de estas Normas,

A fin de conservar el potencial valor agropecuario de estos terrenos, se complementan las condiciones generales con las siguientes limitaciones específicas dirigidas a asegurar el mantenimiento de la productividad óptima en este tipo de suelo:

- a. La parcelación del terreno deberá garantizar que cada una de las subdivisiones que resulten de la misma asegure la rentabilidad de la explotación.
- b. Las edificaciones agropecuarias al servicio de la explotación deben localizarse en parcelas con superficie igual o superior a dos hectáreas, salvo aquellas instalaciones que por aplicación de las condiciones del artículo 13.3.13 exija una parcela superior.
- c. Se prohíben las edificaciones destinadas a la comercialización de productos agrícolas.
- d. En las áreas destinadas al cultivo de viñedos se admiten las bodegas y lagares en las condiciones del artículo 13.3.3 de estas Normas.
- e. Con carácter general se prohíben las naves de almacenaje salvo que sean destinadas exclusivamente a productos agrícolas conforme a la potencialidad de la finca. La superficie ocupada no será superior al cinco (5) por ciento de la parcela, y no podrá exceder a dos mil 2.000) metros cuadrados.

- f. Se acreditará que la edificación agropecuaria a implantar ocupará los suelos con peores condiciones para la roturación y explotación dentro de la zona teórica de movimiento de la edificación que resulte de las limitaciones establecidas en cuanto a distancia de linderos.
3. Serán autorizables los usos del artículo 13.3.4 de estas Normas siempre que se acrediten las condiciones establecidas en el mismo.
4. Se admiten los usos autorizables susceptibles de implantarse a través de la declaración interés social de implantación a que se refiere el artículo 13.2.3 (desarrollados del artículo 13.3.5 a 13.3.17), siempre que en el Proyecto de Actuación o Plan Especial de Interés Social se acredite (además de las condiciones establecidas en el artículo 13.2.6 y las disposiciones concretas establecidas en los artículos anteriores para cada uso concreto que sea pretendido) las siguientes condiciones suplementarias:
 - 1º. que el valor potencial agrícola de los terrenos, en la actualidad ha disminuido en atención a las circunstancias concretas de la finca. Para ello se acompañará de informe de técnico agrícola que deberá ser sometido a la consideración del organismo competente en materia agraria.

Alternativamente a la anterior acreditación, se admitirá la justificación de que aún cuando se mantenga la potencialidad agrícola de la parcela, la rentabilidad y productividad de la misma resulta de inferior valor en comparación con la rentabilidad social (en términos de empleo y desarrollo económico del municipio) del uso pretendido. En este caso, antes de adoptar la resolución de aprobación del Proyecto de Actuación o del Plan Especial, será necesario solicitar informe al respecto al organismo competente de la Administración competente en materia agrícola. No será preciso este informe cuando el superior valor derive de una actuación que cuente con la declaración de utilidad pública de la Administración competente en materia del uso pretendido o cuando el proyecto sea ejecución de actos e instrumentos vinculados a la ordenación del territorio.

- 2º. Las construcciones, excepto las destinadas a la conservación y mantenimiento de las infraestructuras y actividades de ocio ligadas a las vías pecuarias, se localizarán en parcelas con superficie igual o superior a las dos hectáreas salvo aquellas instalaciones que por aplicación de las condiciones específicas del Capítulo III anterior de este Título en función del uso pretendido exijan una parcela superior.
- 3º. Las instalaciones complementarias para las actividades extractivas existentes deben ser provisionales, ejecutándose con medios simples que permitan su desmontaje y adecuación al paisaje.
- 4º. Las obras públicas que se realicen en estas zonas deben prever la plantación de taludes y áreas de protección.

No obstante, lo anterior de forma específica en el área de suelo no urbanizable comprendida entre el camino rural de El Tejar (por el este), el camino del Padrón (por el oeste), la colada Gallo Chapitel (por el norte), y la carretera Rota-Jerez (por el sur), por ser la zona con las tierras más productivas y mejor calidad para la uva de elaboración del vino fino, se considerará que los únicos usos admitidos son los agrarios, siendo autorizables únicamente aquellas actuaciones de interés públicos que estén directamente vinculadas a la producción vitivinícola y las infraestructuras. Se prohíben todos los demás usos, incluido la autorización de nuevas actividades extractivas.

- 5 El desarrollo de la actividad existente o la implantación de las autorizadas se hará manteniendo la estructura rural del espacio, en especial de la red de caminos y vías pecuarias.

Las actividades e instalaciones autorizables se ordenarán en coherencia con esta estructura no perjudicando su accesibilidad.

6. Las actuaciones que se localicen en las áreas de interés productivo procurarán la protección del suelo y de la vegetación de las zonas no roturables.

Para la protección de los suelos de la erosión se desarrollarán las siguientes medidas:

- a. La recuperación de la cubierta vegetal en aquellos suelos que por sus características edáficas o topográficas presenten menor aptitud agrícola.
 - b. Se evitarán las actividades y obras que afecten a la estabilidad de los suelos o impliquen pérdida de cubierta vegetal.
7. Para promover la diversidad del paisaje, además de la protección de la vegetación existente, se fomentará el tratamiento forestal con plantaciones autóctonas de los elementos lineales de dominio público (viario, pecuario y cauces) y de las zonas que presenten baja aptitud para su explotación agrícola.
 8. Se desarrollará el Plan Especial o Programa de adecuación de caminos rurales previsto en el apartado 6 del artículo 8.3.6 de estas Normas.

CAPÍTULO VII. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 13.7.1. Identificación

En el presente Plan se identifican las siguientes categorías de sistemas generales y grandes equipamientos privados en suelo no urbanizable:

1. Sistemas Generales de Infraestructuras y Servicios:
 - a. Subestaciones Eléctricas.
 - b. EDAR.
 - c. Depósitos
2. Sistemas Generales Dotacionales.

Sistemas generales de espacios libres

 - a. Parques Metropolitanos: Pinar de la Algaida y Pinar del Coig.
 - b. Parque Peirurbano Dunas de San Antón.
 - c. Parque Rural Guadalete.

Sistemas generales de equipamiento y espacios libres:

 - e. Parque-Cementerio

3. Sistemas Generales de Comunicaciones en suelo no urbanizable:
Lo constituye la red principal de caminos rurales que se identifican en el Plano de Ordenación. Propuesta de Red Ambiental.
4. Instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos. Actividad de Interés Económico General.

Artículo 13.7.2. Usos

1. Son objetivos del Plan reservar y optimizar la función concreta asignada a cada uno de ellos, por lo que se reconocen como usos autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto, estando prohibidos todos los demás, salvo los usos y actividades característicos que en cada caso se expresan en el apartado siguiente.
2. De acuerdo a lo establecido en el Título VI de las presentes Normas, los usos característicos de las distintas instalaciones y equipamientos identificadas en el artículo anterior los siguientes:
 - a. Subestaciones Eléctricas: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales. Se procurará que las obras de modernización e estas infraestructuras impliquen integrar las instalaciones dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado.
 - b. EDAR: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
 - c. Depósitos de Abastecimiento: Uso global de Comunicaciones e Infraestructuras Básicas, uso específico de Servicios Infraestructurales.
 - d. Parque Metropolitano. Uso específico y exclusivo de Sistema General de Espacios Libres.
 - e. Parque Periurbano: Uso específico y exclusivo Sistema General de Espacios Libres.
 - f. Parque Rural: Uso específico de Sistema General de Espacios Libres con compatibilidad de implantación de infraestructuras básicas necesarias.
 - g. Parque-Cementerio. Uso Global Dotacional integrado por Sistema General de Espacios Libres y Sistema General de Equipamiento de Servicios Públicos de Interés Social Singular.

La implantación del cementerio integrado en este Parque estará condicionado a la obtención del correspondiente Informe ambiental sobre no afección a las especies protegidas en este ámbito y aseguramiento del freático.
 - h. Red Principal de Caminos rurales: uso de comunicaciones, preferentemente peatonal y red de bici-carriles.
3. Las Instalaciones de depósito y almacenamiento de hidrocarburos. Actividad de Interés Económico General se corresponden con las que existentes pertenecientes a la Compañía Logística de Hidrocarburos, CLH, S.A., localizadas en el término municipal, que tendrán la calificación de Infraestructura Básica en suelo clasificado como no urbanizable

regulándose por las disposiciones establecidas en el artículo 6.6.19 apartado 1 de estas Normas. Dicha calificación, deberá tenerse en cuenta para las actuaciones que se propongan el entorno(suelo no urbanizable de carácter natural o rural con potencial interés productivo agropecuario)

Así mismo se disponen en suelo no urbanizable las servidumbres de los trazados de los oleoductos que transcurren por esta clase de suelo y cuya regulación se establece en el apartado 2 del precepto referenciado del Título VI. En todo caso, se respetarán las servidumbres y limitaciones de dominio impuestas por el acto administrativo que ampare la ejecución del oleoducto de conformidad con la legislación sectorial de hidrocarburos.

Los oleoductos "Rota-Algeciras" y "Rota-Zaragoza" que transcurren por el subsuelo del término municipal tendrán la calificación de red de infraestructura básica, si bien el suelo del terreno mantendrá la clasificación urbanística que en cada caso se atribuye por este Plan.

Los usos previstos en los terrenos bajo los que transcurre la red, serán los establecidos por este Plan General en función de la clase, categoría atribuida en cada caso, sin perjuicio de que no puedan ser objeto de edificación. En estos casos, deberán las edificaciones permitidas en cada parcela en cada caso (en función de su clase, categoría y calificación), disponerse en la parte de los terrenos de la parcela que no resulten afectados por las limitaciones de la legislación sectorial de hidrocarburos.

TÍTULO XIV. NORMAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 14.1.1. Aplicación.

1. Las normas contenidas en el presente Título XIV se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja, sin perjuicio de su sustitución o complemento mediante la aprobación de unas Ordenanzas Urbanísticas Municipales en los términos dispuestos en los apartados siguientes.
2. Las disposiciones del presente Título XIV no tienen el carácter de ordenación estructural, y:
 - a. Las disposiciones del Capítulo I podrán ser completadas mediante la formulación de una Ordenanza Urbanística Municipal que tenga por objeto el desarrollo de la regulación sobre contenido y ejecución de los proyectos de urbanización, pudiendo incluso sustituir la mencionada ordenanza el contenido de algunos de sus preceptos si expresamente así se habilita en los mismos.
 - b. Las disposiciones del Capítulo II de este Título tienen naturaleza jurídica y carácter de Ordenanza Urbanística Municipal conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo ser sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley con la finalidad de establecer las características técnicas mínimas de las obras de urbanización.
4. Las Ordenanzas Municipales sobre urbanización que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y el apartado anterior, se redacten para completar o sustituir la regulación del presente Título en los términos establecidos en el apartado anterior deberán respetar en todo caso las

determinaciones de este Plan establecidas en el Título III, IV y VI sobre requerimientos de la ordenación de los sistemas y redes infraestructurales así como la ejecución de la obra de urbanización. En todo caso se adoptarán las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009 o norma que lo sustituya.

Artículo 14.1.2. Proyectos de Urbanización y Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.
2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.
3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.
4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.
5. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.
6. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea Sanlúcar-Chipiona-Rota- Puerto Santa María en los proyectos de urbanización de los sectores y áreas del suelo urbanizable y urbano no consolidado, así como los proyectos de obras ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilizaran superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:

- a. En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20 % como mínimo de superficie permeable.

- b. Para bulevares y medianas: 50 % como mínimo de superficie permeable.
- c. Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35 % como mínimo de superficie permeable.

Artículo 14.1.3. Contenido de las Obras de Urbanización

1. Las obras a incluir en un Proyecto de Urbanización de actuación urbanizadora son:
 - a. Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.
 - b. Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros, imbornales y tajeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.
 - c. Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliaria de agua potable.
 - d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios, así como las medidas complementarias a adoptar para garantizar el acceso, maniobra e intervención de los equipos de protección civil.
 - e. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como las obras e instalaciones para el alumbrado público.
 - f. Las obras para las instalaciones de la red de telefonía y telecomunicaciones.
 - g. Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el mobiliario urbano, de parques, jardines y vías públicas.

Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad de actuación. Deberá justificarse en el proceso de programación que las redes proyectadas tienen capacidad suficiente para atenderlos y acreditarse mediante los informes de las compañías suministradoras. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

2. Los proyectos de obras de urbanización vinculados a actuaciones edificatorias tendrán por objeto el desarrollo técnico de aquellas obras de viabilidad, abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica de las que carezcan las parcelas edificables para alcanzar la condición de solares.
3. Los Proyectos de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable cumplirán las condiciones establecidas en el Capítulo II de este Título, en el artículo 2.2.5 del Título II, en el Capítulo VI del Título IX de las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 14.1.4 Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será establecido mediante Ordenanza Municipal. Hasta tanto se redacte ésta, su procedimiento de aprobación será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución.

En todo caso la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

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

Artículo 14.1.5. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. La regulación contenida en el presente artículo tiene el carácter de Ordenanza Urbanística, pudiendo su contenido ser desarrollado y, en su caso, sustituido por unas Ordenanzas Municipales de Urbanización.
2. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:
 - a. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
 - b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
 - c. Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas. De igual modo definirán las instalaciones urbanas (abastecimiento, telecomunicaciones, baja tensión, etc).
 - d. Mediciones.
 - e. Cuadros de Precios.
 - f. Presupuesto.
 - g. Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.
3. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que los Administración Urbanística Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes. Los ensayos técnicos necesarios para el control de la ejecución serán fijados por la Administración.

4. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apdo. 2º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.
5. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, serán de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas para los Proyecto de Urbanización del suelo urbano no consolidado y del urbanizable, salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas.

Artículo 14.1.6 Ejecución de las Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico el Ayuntamiento.
2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere. De igual modo se aplicarán las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad.
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.

Artículo 14.1.7. Garantías, presupuesto y gastos de los Proyectos de Urbanización.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 20 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.
2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:
 - a. En metálico.
 - b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.
 - c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.
 - d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.
 - e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.
4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.8 Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.
2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.
3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.
4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.
5. El contenido del precepto artículo podrá ser sustituido o completado mediante Ordenanza Municipal.

Artículo 14.1.9 La urbanización y edificación simultáneas.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos, incorporados al proceso urbanístico de actuaciones urbanizadoras o vinculadas a actuaciones edificatorias, que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. Que se encuentre establecida la ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado, en el caso de unidades de actuación, el establecimiento del sistema y la aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación.

- c. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - d. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.
 - e. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - f. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en los actos de transmisión del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. La licencia recogerá este compromiso, que deberá hacerse constar en las escrituras de declaración de obra en construcción o de obra nueva que se otorguen.
 - g. Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - h. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

CAPÍTULO II ORDENANZAS MÍNIMAS DE URBANIZACIÓN

SECCIÓN I. APLICACIÓN.

Artículo 14.2.1. Aplicación de las normas mínimas de urbanización

1. Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo II tienen carácter de Ordenanza Urbanística Municipal pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la LOUA.
2. Las disposiciones del presente Capítulo establecen las normas mínimas y recomendaciones sobre las características técnicas que se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable, y que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.
3. En la redacción de los Proyectos de Obras Ordinarias y en los Proyectos de las Obras de Reurbanización del suelo urbano consolidado se aplicarán las normas del presente Capítulo salvo justificación de imposibilidad material de incumplimiento, siendo exigible en todo caso las determinaciones específicas para las obras de reurbanización expresamente contenidas en estas Normas. Igualmente podrá aplicarse esta excepción debidamente justificada en los supuestos de proyectos que tengan por objeto la mejora,

complemento o reforma de la urbanización en las áreas de regularización y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado con fines de normalización.

Artículo 14.2.2. Normas Mínimas de Urbanización.

1. Con carácter general en la redacción de los Proyectos de Urbanización se observarán las siguientes disposiciones:
 - a. Se evitarán las barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales. En todo caso se cumplirá la reglamentación vigente en cuanto a Eliminación de Barreras Arquitectónicas Urbanísticas y en el Transporte.
 - b. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.
 - c. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.
 - d. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.
 - e. Se procurará como norma general disponer todos los servicios urbanos, incluso el teléfono, dentro del espacio definido por las aceras, siendo obligatorio en todo caso las áreas de nueva urbanización.
2. Será obligatorio la canalización subterránea de todas las infraestructuras en las áreas de nueva urbanización y en las ya consolidadas se tenderá a su enterramiento.

SECCIÓN II. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS VIARIOS.

Artículo 14.2.3. Condiciones de trazado de la red viaria

1. En todo lo que afecte a vías interurbanas y travesías urbanas se estará a lo dispuesto en su legislación específica y a las determinaciones del órgano competente, sin perjuicio de la facultad del Ayuntamiento de actuar en su jurisdicción o bajo convenio o fórmula similar en zonas adyacentes o en las propias vías.
2. Las vías urbanas de tráfico rodado cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 3.2.5 de estas Normas.
3. En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales tales como aceras y cruces.

4. No se permite la apertura de vías de tráfico rodado en fondo de saco excepto en el caso de tratarse de una vía de tipo exclusivamente peatonal.

Artículo 14.2.4 Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos.

1. Los Proyectos de Urbanización deberán cumplimentar las condiciones establecidas en la legislación sobre eliminación de barreras y promoción de la accesibilidad para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos.
2. Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.
3. Las vías exclusivamente peatonales tendrán como anchura mínima la existente en el caso del suelo urbano consolidado, y cinco (5) metros para las de nueva creación.
4. La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de dos (2) metros.
5. Los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas de reforma interior se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras del sistema viario será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio urbano lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.
 - b. En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.
 - c. No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos. En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.
 - d. Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.
2. En las obras de reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización

de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de "calle de circulación compartida".

3. En las obras de urbanización correspondientes a las áreas de integración urbana y ambiental (ARI-n) las condiciones del número 1 podrán ser objeto del ajuste necesario para adecuarlas a las características periurbanas de estos ámbitos.

Artículo 14..2.5 Pavimentación de las Vías Públicas.

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.
2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo, salvo en las calles compartidas. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.
3. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación vigente.
4. 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.

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

5. Los Proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viales proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regulación de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regulación semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.
6. Será obligatorio iluminar adecuadamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.
7. Todos los viales incluidos en los Proyectos de Urbanización y Reurbanización de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los acerados laterales y medianas centrales.

Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20cm de perímetro circular. En los nuevos

alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90m. Para árboles de gran porte, se elevarán las dimensiones interiores a 1,5 x 1,5m.

Se recomienda que los árboles se distancien del borde de la calzada un mínimo de 80cm desde el eje, y de la fachada un mínimo de dos metros.

Artículo 41.2.6 Calles de Circulación Compartida

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, de modo que no existan diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle.
2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.
3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones.
4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 14.2.7 La Reurbanización de los viarios públicos existentes a los criterios de accesibilidad del Plan General.

La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 14.2.8 Vías para Bicicletas.

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

4. Los Proyectos de Urbanización de los sectores deberán incorporar una propuesta concreta de red ciclista conforme a lo exigido en el apartado 4 del artículo 3.2.6 de estas Normas y que cumpla con los criterios y especificaciones siguientes. Cuando el carril bici se implante sobre una vía de rango urbano, debe asegurarse su separación física de la circulación rodada.
5. Se consideran bandas ciclistas a los tramos especialmente acondicionados y señalizados mediante plataformas reservadas para la circulación ciclista mediante señalización horizontal o barreras físicas. Para todos ellos se establecen las siguientes anchuras.

TIPO	Recomendada	Mínima.
Bicicarril un sentido	2	1,4
Bicicarril dos sentidos	3	2,6

6. Se recomienda la implantación de estacionamientos para bicicletas en zonas de atracción de ciclistas, como:
 - Centros comerciales, escuelas, centros universitarios, centros culturales, bibliotecas, centros deportivos, principales empresas, etc.
 - Puntos de acceso al transporte público.

Artículo 14.2.9 Condiciones de las áreas de aparcamiento

1. Los aparcamientos públicos se situarán en el viario rodado o en recintos especialmente destinados para ello. En defecto de previsión expresa establecida en Ordenanzas, en los viales rodados, las plazas de aparcamientos tanto en fila como en batería tendrán una dimensión mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros de ancho por cuatrocientos cincuenta (450) centímetros de largo. Para aparcamientos de camiones la dimensión será de 3 x10 metros. Dicha dimensión se medirá independientemente de las vías de acceso.
2. Siempre que sea posible las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
3. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de una plaza por cada 100 m² de edificación.

Artículo 14.2.10 Aparcamientos para personas con movilidad reducida

En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

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

SECCIÓN III. LA URBANIZACIÓN DE LOS ESPACIOS LIBRES.

Artículo 14.2.11 Urbanización de los espacios libres y zonas verdes.

1. La urbanización de los espacios libres se adaptará en lo posible a la configuración natural del terreno. En particular, aquellas que se localicen en terrenos de pendientes acusada deberán ordenarse mediante bancales y rebajes que permitan su uso como áreas de estancia y paseo, integrados mediante itinerarios peatonales, escaleras y similares.
2. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aún cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

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

3. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio. Deberán contar con un perímetro mínimo que asegure su pervivencia.
4. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido la red de riego para la jardinería y plantaciones diseñadas, así como para las alineaciones principales de arbolado en los acerados.
5. Se construirán equipos de bombeo y canalizaciones de tuberías de riego de agua no potable con goteros para suministro al arbolado y arbustos, y técnicas de aspersión y sistemas para el suministro de agua a las superficies y praderas.
6. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.
7. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.
8. La distancia entre plantaciones dependerá de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.
9. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 12 metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias. Donde haya aparcamientos en línea o batería los árboles se ubicarán entre las plazas de estacionamiento y no sólo en las aceras, así como en los grandes aparcamientos públicos para proteger los vehículos.

Artículo 14.2.12 Mobiliario urbano

1. Deberá preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.
2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

SECCIÓN IV. LAS INFRAESTRUCTURAS URBANAS BÁSICAS.**Artículo 14.2.13 El Dimensionamiento y trazado de Redes**

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.
2. Las redes de alcantarillado se diseñarán conforme a lo establecido en las Ordenanzas. En defecto de estas, se recomienda que discurran por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 14.2.14 Red de Abastecimiento

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, así como en el cálculo de la dotación precisa, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas, o en su defecto, en Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. De no existir Ordenanzas o Normas Básicas, se aplicarán supletoriamente los siguientes cálculos para dotaciones, de agua: Residencial 250 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificaran las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.
2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.
3. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, no se utilizaran canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de

distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. Dentro de la red de abastecimiento se dispondrán hidrantes contra incendios, de forma que la distancia desde cualquier edificio al hidrante más próximo cumpla con las Normas y Ordenanzas para la prevención de Incendios.
5. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.
6. En defecto de disposición expresa establecida en las Ordenanzas, la red de distribución se diseñará conforme a los siguientes criterios:
 - a. Se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.
 - b. Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.
 - c. La red de abastecimiento discurrirá bajo acera a una profundidad mínima de 60 cms. medida desde la generatriz superior de la tubería a la cota de pavimento terminado. Cuando la red tuviera que situarse bajo calzada la profundidad mínima será de 100 cms. medidos de la misma forma.
 - d. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándolos de las variaciones de la temperatura.
 - e. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales no inferiores a un (1) metro.
7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

Artículo 14.2.15 Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.
2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas.
3. Cuando los viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambas márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzada y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. Se asume el actual sistema de la red de saneamiento de la ciudad ejecutado del tipo unitario o separativo en las diferentes áreas urbanas conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. No obstante, y como medida encaminada a disminuir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos, la opción prioritaria en las actuaciones de nueva urbanización será la separativa, En las actuaciones de renovación de la red de saneamiento actual, se fomentará igualmente la implantación progresiva del sistema separativo en las actuales áreas urbanas en las que se haya implantado el unitario.

En todo caso, las aguas residuales deben reconducirse hasta la estación depuradora, y se fomentará la reutilización de las aguas para distintos usos (riego de zonas verdes, baldeo de calles, uso industrial,...) contemplados en el RD 1620/2007.

El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidas será el exigido por las Ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades a satisfacer.

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 200 mm y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento.
7. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se proceda a la ejecución de las infraestructuras del ámbito. Entre las obras de urbanización del ámbito se incluirán las labores de descontaminación y sellado de los pozos ciegos.
8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.
9. En las zonas industriales la red de drenaje deberá transcurrir entubada hasta puntos de vertidos debidamente autorizados. Las instalaciones industriales que viertan aguas residuales dispondrán, para la toma de muestras y mediciones de caudales u otros parámetros, de una arqueta o registro de libre acceso desde el exterior.

Artículo 14.2.16 Instalaciones de Alumbrado Público.

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público, y hasta tanto se aprueban unas Ordenanzas específicas, será de aplicación el Pliego de Condiciones Técnicas para la ejecución de Obras de Alumbrado Público de la Administración Urbanística Municipal.
2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo Alumbrado Público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.
3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas que propicien el ahorro energético.
5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo, (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.
6. Todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.
7. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizarán con las características urbanas de la zona.
8. Las redes de distribución serán subterráneas.
9. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 14.2.17 Red de Gas Natural

1. Los proyectos de Urbanización incluirán, si así lo exige el Ayuntamiento, las canalizaciones de gas natural para suministro a los diferentes usos del planeamiento que desarrollen. Previamente, la Compañía gestora del servicio de gas natural emitirá informe sobre la capacidad de prestación del servicio en el sector de ordenación correspondiente. La distribución de los costes de ejecución de la red se realizará conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial y en las Ordenanzas Municipales sobre utilización del subsuelo público.
2. La ejecución de la obra civil de las redes de Gas se realizará de forma simultánea al resto de las obras contenidas en los proyectos de urbanización correspondientes a cada uno de los nuevos sectores urbanos, estableciéndose la necesaria coordinación entre los proyectos en función de la evolución de la gestión del planeamiento de cada uno de ellos.
3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.18 Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos

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

Se incluirán contenedores independientes con clasificación para el reciclaje y posterior reutilización.

2. Los contenedores para la recogida de residuos urbanos en las nuevas urbanizaciones con densidades superiores a 30 viviendas por hectárea serán preferentemente del tipo enterrado, incorporando sistemas hidráulicos para la recogida de los residuos al camión recolector.

Artículo 14.2.19 Las Infraestructuras para la Energía Eléctrica

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997 del Sector Eléctrico y el R.D. 1955/2000.
2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.
3. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.
Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.
4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión de la ciudad se realizará conforme al nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico y con respeto a las previsiones del presente Plan.
5. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con los pasillos aéreos que garanticen la no afección a los usos urbanos más sensibles.
6. Será obligatorio que los proyectos de urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de Alta Tensión, salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.
7. Se aplicarán igualmente las condiciones establecidas en el artículo 6.6.18 del Título VI relacionadas con las infraestructuras eléctricas.

Artículo 14.2.20 Infraestructuras de Telecomunicación

1. La Regulación y Gestión de las nuevas infraestructuras de telefonía móvil se realizará sobre la base de la Ley de Ordenación de las Telecomunicaciones, y la Ordenanza Municipal de Telecomunicaciones, que se elabore por la Administración Municipal, estableciendo las condiciones de localización, instalación y funcionamiento de los elementos y equipos de telecomunicación de forma que la implantación de equipos y antenas produzca el mínimo impacto sobre el medioambiente de la ciudad, desde los puntos de vista espacial, visual y sobre la salubridad pública. Serán exigibles las normas contenidas en el artículo 6.6.20 de estas Normas y en las Ordenanzas Municipales que la desarrollen.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se fomentará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación..
3. Las canalizaciones discurrirán preferiblemente bajo acera, en su defecto podrá hacerlo bajo aparcamiento o bajo calzada, evitando hacer coincidir las arquetas con la banda de rodadura.

Artículo 14.2.21 Disposiciones Generales para la ordenación del subsuelo en los Servicios Urbanos de las obras de urbanización.

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.
2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.
3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, y supletoriamente por lo previsto en el presente Capítulo.

CAPÍTULO I. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA EN ACTOS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 15.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XV de las Normas.

1. Las normas establecidas en el presente Título XV relativas al control de las actividades y usos del suelo tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XV puede ser desarrollado o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales sobre intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo que deberán ajustarse, en todo caso, a la LOUA, al Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía) y a la legislación de régimen local y sobre el procedimiento administrativo común.
3. El contenido de las disposiciones del presente Título se adecuará al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 15.1.2. Potestades administrativas sobre intervención en los actos de edificación y uso del suelo.

1. La Administración asegura que el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante la intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo.
2. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

De igual forma, son potestades de la Administración, la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado y la sanción de las infracciones urbanísticas.

Artículo 15.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo que se incluyen en el artículo 8 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
2. Asimismo, de conformidad con las previsiones del apartado a) del artículo 8 del mencionado Decreto 60/2010, este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:
 - 1º. La instalación de grúas torres.
 - 2º. La colación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire.
 - 3º. El acristalamiento de balcones y terrazas.
 - 4º. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - 5º. Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.
3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 15.1.4. Legitimación para los actos de uso y edificación.

1. Los actos de edificación en solares y, en su caso, parcelas sólo podrán ser realizados por quienes sean titulares de la autorización o licencia urbanística pertinente, sin perjuicio de la legitimación que por razón de la titularidad de derechos al efecto sea precisa, conforme a la legislación civil.
2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo

del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.
- b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.
- c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.
- d. La obtención, vigencia y eficacia del a licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 15.1.5. Actos promovidos por Administraciones Públicas

Los actos de uso del suelo promovidos por Administraciones Públicas se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 15.1.7. Actos realizados sin licencia.

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad previstas en la LOUA y en Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

Artículo 15.1.8. Inventario y Programa de Inspección.

El Ayuntamiento realizará en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del presente Plan un Inventario de las edificaciones construidas sin licencia, y elaborará un Programa de Inspección Urbanística a fin de establecer las prioridades de la intervención disciplinaria a fin de evitar la prescripción de las infracciones y la caducidad de los expedientes.

Artículo 15.1.9. Fomento del acceso a la legalización en ámbitos de normalización urbanística.

El Ayuntamiento establecerá las acciones precisas en materia de gestión urbanística que posibiliten que en los ámbitos de regularización del presente Plan General se proceda al cumplimiento por los interesados de las obligaciones vinculadas al estatuto del suelo urbano no consolidado y el acceso a la legalización de aquellas edificaciones que resulten conformes con la nueva ordenación establecida.

De igual modo se elaborarán unas Ordenanzas Municipales específicas sobre el contenido de la documentación técnica a presentar para las solicitudes de legalización.

SECCIÓN II RÉGIMEN GENERAL DE LAS LICENCIAS

Artículo 15.1.10 Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.
2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.
3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.
4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán así mismo constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.
5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en el Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), en la legislación de Régimen Local, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

A tal fin, serán aplicables las Ordenanzas Municipales que, en su desarrollo de este Plan se aprueben, y que tengan por objeto completar la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas.

Artículo 15.1.11 Régimen y Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas de este Plan General así como en las disposiciones establecidas en las Ordenanzas que resulten vigentes que la complementen sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.
2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido tanto en la documentación técnica del proyecto aprobado como en las Normas Urbanísticas según la clase y destino del suelo. Integran también el contenido implícito el respeto de las Normas Básicas establecidas en el Código Técnico de la Edificación.

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.
4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.
5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

Artículo 15.1.12. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Projectista.
2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que los projectistas son personal perteneciente al órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del projectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones

establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Projectistas a todos los efectos.
5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se expresan en estas Normas según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 15.1.13. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de un año.
2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de tres meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.
3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.
4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión conforme al artículo 22 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía).
5. Las licencias caducarán en los supuestos del apartado 4 del artículo 22 del Decreto 60/2010.

Artículo 15.1.14. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:
 - a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Inicio cuando así se exija en el otorgamiento de la licencia en atención a las características de las obras o por resultar necesario proceder a fijar el acotamiento de la alineación mediante tira de cuerda.

- b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.
2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.
3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.
4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 15.1.15. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:
 - a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.
 - b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.
 - c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.
 - d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.
2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia.

SECCIÓN III. LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 15.1.16. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:
 - a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.
 - b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

- c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.
 - d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía, así como las condiciones acústicas exigibles por el Decreto 326/2.003, de 25 de noviembre, respecto al uso de maquinaria al aire libre y carga y descarga.
 - e. Planificar el tráfico de maquinaria pesada utilizando las rutas que resulten menos molestas para la población cercana. En este sentido se crearán, si fuera necesario, caminos de obras provisionales.
 - f. Efectuar las obras de drenaje necesarias para garantizar la evacuación de las aguas de escorrentías, evitando el arrastre de materiales erosionables.
 - g. Asegurar que los materiales de préstamo (tierras, áridos, prefabricados, hormigones y aglomerados asfálticos) proceden de explotaciones y actividades legalmente establecidos.
 - h. Instalar en lugar fijo, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial.
 - i. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.
 - j. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.
2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:
- a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.
 - b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.
 - c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.
 - d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.
3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.
4. De igual forma deberá el promotor de las obras construir o reponer la acera fronteriza a la parcela dentro del plazo de conclusión de la obra, así como, a reparar o indemnizar los

daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, así como en el mobiliario urbano y jardinería

Artículo 15.1.17 Dirección Facultativa.

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo las funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.
2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad.
3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 15.1.18. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.
2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.
3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 15.1.19. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal,

mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

- a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.
 - b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.
 - c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.
 - d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.
 - g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.
 - h. Plano de las plantas, incluida cubiertas, en soporte digital de la edificación ejecutada.
 - j. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.
2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

Artículo 15.1.20. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún

contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

Se exceptúan del régimen anterior los siguientes supuestos, de solicitud de suministro:

- a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.
- b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.
- c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 15.2.1. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor.
2. Hasta tanto se proceda a la aprobación de unas Ordenanzas Municipales, el Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:
 - 1º. Memoria que se extenderá a los siguientes extremos:
 - Memoria expositiva del objeto del proyecto y de los datos del solar con indicación de su situación, forma, superficie (según plano topográfico), altimetría, vegetación y construcciones existentes y servicios urbanísticos de que dispone.
 - Memoria descriptiva de la edificación, con expresión de la solución adaptada, superficies útiles y construidas según usos en cada planta, especificando las superficies cerradas y las abiertas.
 - Memoria urbanística conteniendo la justificación del cumplimiento de las determinaciones sobre clasificación, calificación, gestión y desarrollo del Plan General, así como estudio comparativo de la ordenanza de aplicación.
 - Memoria constructiva y de calidades
 - 2º. Planos:
 - Copia de los planos oficiales de calificación y gestión de la mayor escala que ordenen el territorio.
 - Plano de parcelación aprobada, con el emplazamiento de la parcela.

- Plano topográfico original, referido a coordenadas UTM o a elementos fijos del entorno que estén representados en los planos cartográficos del municipio, con el arbolado existente si lo hubiere.
 - Plano topográfico propuesto con el acondicionamiento de la parcela, emplazamiento de la edificación y cota de implantación de las plantas bajas.
 - Planos generales a escala y acotados, de plantas, alzados y secciones, todos ellos en número suficiente y con el contenido y detalle que defina adecuadamente la edificación y obras a realizar.
- 3º. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - 4º. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.
 - 5º. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.
 - 6º. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.
 - 7º. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.
 - 8º. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.
 - 9º. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.
 - 10º. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen precedentes.
 - 11º. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.
 - 12º. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.
 - 13º. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:
 - a. Cuestionarios de estadísticas.
 - b. Copia del título de propiedad.
 - c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.
3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de

las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.
5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de precios unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presume puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener, además de los anteriores, los datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo. 15.2.2. Documentación abreviada de las Obras menores.

El Ayuntamiento establecerá en las Ordenanzas Municipales la documentación abreviada requerida para las obras menores, entendiéndose por tal, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, y que por ello no precisando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico.

Hasta tanto, se formulen las Ordenanzas Municipales se ajustarán al siguiente régimen:

1. Se considerarán obras menores, las siguientes actuaciones:
 - a. Obras menores en vía pública:
 - construcción o reparación o supresión de vados en las aceras.

- ocupación provisional de la vía pública para acometer instalación de servicios con destino a una construcción, salvo que la edificación en la parcela contigua cuenta con licencia de obra mayor.
 - colocación de quioscos prefabricados o desmontables para la exposición y venta.
 - colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos.
 - colocación de anuncios, excepto los situados sobre la cubierta de los edificios, que están expresamente prohibidos
- b. Obras de reparación o de modificaciones pequeña entidad que no precisan facultativo ni proyecto técnico
- revocos y enlucidos en fachadas.
 - apertura de puertas y ventanas sin tabiques.
 - cambio de puertas y ventanas sin ensanchar huecos.
 - renovación de pintura.
 - desatoro de desagües interiores.
 - reparación de techos sin cambiar la viguería, así como la reparación de solerías en azoteas y retejado.
 - reparación de balcones, bajantes, rejas, marcos, puertas y ventanas.
 - colocación o sustitución de instalaciones de agua y electricidad.
 - cualquier otra reparación que no afecte a elementos de la estructura del inmueble, muros o cimientos.
- c. Obras menores que sólo requieren la intervención en la ejecución de las obras de un facultativo, y en su caso, proyecto técnico:
- apertura de huecos en muros.
 - ensanchamiento de huecos en muros de altura superior a 1,80 m y de longitud superior a 3 metros.
 - ensolados en plantas superiores.
 - reparación de azoteas y tejados cambiando la viguería.
 - reparación de balcones.
 - construcción de pozos.
 - construcción de escaleras
 - reparación de grietas.
 - apuntalamientos.

- cambios en la distribución interior (modificación de tabiquería).
 - instalaciones de WC, cocinas o lavadoras.
 - cualesquiera otra reparación análoga a los anteriores.
2. Como mínimo, sea cual sea la entidad de las obras, la documentación abreviada deberá contener lo siguiente:
 - a. Plano de situación de la parcela en el planeamiento
 - b. Descripción de las obras que pretenden realizarse y medición de las distintas unidades de obras.
 - c. Presupuesto desglosado de dichas unidades de obras.
 3. Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.
 4. Las obras menores de reforma o ampliación que modifiquen sustancialmente el aspecto exterior o que afecten a la estructura requerirán proyecto técnico redactado por facultativo competente.
 5. De igual forma, a la solicitud de licencia de cerramiento de parcelas y solares se adjuntará, en cualquier caso, Memoria suscrita por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente.
 6. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.
 7. En las actuaciones consideradas como obras menores sobre inmuebles localizados en zonas de ordenanzas con valores vinculados al Patrimonio Histórico habrán de estar a los requisitos exigidos en estas normas, debiendo acompañar a la solicitud de forma complementaria plano de fachada existente y fotografías del edificio y entorno.

Artículo 15.2.3. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes incorporará la documentación exigida en las Ordenanzas Municipales y serán suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción.

Hasta tanto se aprueben las Ordenanzas se exigirá la siguiente documentación: plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas; también se acompañará

plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación

2. Presentada la documentación exigida y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para practicarse el replanteo en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.
3. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

Artículo 15.2.4. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las disposiciones establecidas en la legislación urbanística, a las condiciones generales establecidas en estas Normas así como en su caso en las Ordenanzas de aplicación.

Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, los proyectos de parcelación habrán de contener:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.
 - b. Plano de situación a escala (1:2.000) y del estado actual a escala (1:500), señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.
 - d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.
 - e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.
 - f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

- g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

De igual modo, de existir arbolado, se representará en el plano topográfico (indicando su situación exacta, tipo, porte, diámetro de la copa y del tronco. Se justificará que con la parcelación propuesta, la edificación afectará al menor número posible de árboles.

- 3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.
- 4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación.
- 5. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

Artículo 15.2.5. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

- 1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, deberá ir acompañada de los siguientes documentos por triplicado:
 - a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.
 - b. Proyecto técnico y copia en formato digital.
 - c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.
- 2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar: Demolición, movimiento de tierras, obras de pavimentación, abastecimiento y distribución de agua potable, obras de fábrica, evacuación de aguas y saneamiento, redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, y plantaciones de arbolado y jardinería.
- 3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en estas Normas para los Proyectos de Urbanización.
- 4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

Artículo 15.2.6. Documentación para movimientos de tierras

- 1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de los trabajos a ejecutar con identificación de la procedencia de las tierras empleadas y con declaración de idoneidad de las mismas, o en su caso, indicación del vertido autorizado de los excedentes.
- b. Plano de situación o emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.
- c. Plano topográfico actual de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente.
- d. Plano topográfico modificado a escala no menor a 1:500.
- e. Plano de servicios y servidumbres así como la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.
- f. Presupuesto y medición.

La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

No obstante lo anterior, cuando concurra el supuesto de que el volumen del movimiento de tierras sea inferior a 100m³, la relación entre el volumen del movimiento y la superficie de la finca sea inferior a 0,1 m³/m² y el movimiento no afecte a cauces públicos, infraestructuras de servicios o fincas colindantes, únicamente se exigirá la presentación del presupuesto de obras a realizar.

2. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 15.2.7. Documentación para la licencia de demolición

1. En las zonas de ordenanzas con valores vinculados a la protección del Patrimonio Histórico no se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.
2. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, a la solicitud de licencia de demolición se acompañarán los siguientes documentos:
 - a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.
 - b. En su caso, tres ejemplares del proyecto de obra nueva.
 - c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.
3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:
 - a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

- b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.
 - c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras
 - d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.
 - e. Alzado de la facha del edificio objeto de la demolición y de las fachadas de los edificios colindantes.
 - f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.
4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.
 5. Cuando el proyecto de obra nueva incluya la demolición del edificio que pretenda sustituir, el documento técnico en el apartado que describa la demolición tendrá las mismas características que el definido en este artículo.

Artículo 15.2.8. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, se ajustará al siguiente régimen: habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:
 - a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.
 - b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo, se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.
 - c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.
 - d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.
2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 15.2.9. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:
 - A. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.
 - B. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
 - C. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.
 - D. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.
2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:
 - a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.
 - b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.
 - c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.
 - d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.
3. Para construcciones de los tipos C y D, junto con la instancia:
 - a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.
 - b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).
 - c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

- d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.
 - e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.
 - f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.
4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.
5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

Artículo 15.2.10. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural.

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.
2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.
3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo de este Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en parcela localizada en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías de las edificaciones existentes a ambos lados del edificio.

Si el elemento incluido en el Catálogo cuenta con el Nivel de Protección Integral o Parcial, la documentación se complementará con fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.
5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, y como mínimo, la solicitud de intervención en cualquier parcela con edificación catalogada deberá contener la siguiente documentación.
 - a. Obras de reforma y ampliación:
 - I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).
 - II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).
 - III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).
 - IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).
 - b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:
 - I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).
 - II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.
 - III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).
 - IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.
 - V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.
 - c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:
 - I. Integración en el tejido urbano (1/500).
 - II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.
7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.
8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Título IX de las presentes, para cualquier clase de suelo.

La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 15.2.11. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial

específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:
 - a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
 - b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.
3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.
5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 15.3.2. Formulación de Ordenanzas Municipales sobre tramitación de Actividades

El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas Municipales que regule el trámite y documentación necesaria para el otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento de actividades de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la

Calidad Ambiental o norma que la sustituya. Hasta tanto se aprueben las citadas Ordenanzas será de aplicación lo dispuesto en los siguientes artículos de esta sección.

Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:
 - a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - b. CALIFICADAS: las comprendidas en:
 - Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.
 - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - El Reglamento de Espectáculos Públicos
2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.
3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.
6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal
9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

Artículo 15.3.4. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración.

Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales las solicitudes de instalación se formularán mediante la documentación que a continuación se indica:

2. Para las inocuas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial.
 - b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).
 - c. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.
 - d. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.
 - e. Plano de planta a escala 1:100.
3. Para las calificadas:
 - a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.
 - b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.
 - c. Certificado de la dirección facultativa.
 - d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:
 - Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad, ajustándose a la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de Calidad Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.
 - Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.
4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.
 5. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 15.3.5. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.
2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designados por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.
3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.
4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.
5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.
6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.
7. Hasta tanto se aprueben unas Ordenanzas Municipales, la documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:
 - a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.
 - b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

- c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.
 - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.
 - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.
 - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.
 - d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.
 - e. Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento lo considerara preciso.
 - f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.
8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.
 9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 15.3.6. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación y funcionamiento se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y medioambiental vigente, así como a las disposiciones de Régimen Local aplicables, a las derivadas de estas Normas y, en su caso, a las establecidas en las Ordenanzas que en su desarrollo se pudieran aprobar.
2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en Ley andaluza vigente sobre Protección y Calidad Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92, del Procedimiento Administrativo Común, o legislación que la sustituyan.

Artículo 15.3.7. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

- a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.
 - b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma.
 - c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.
 - d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.
 - e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:
 - Seguridad estructural del edificio.
 - Aislamiento.
 - Las medidas contra incendios.
 - El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
 - Supresión de barreras arquitectónicas.
 - Otras normativas sectoriales de aplicación.
 - f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.
 - g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.
 - h. Alta en el impuesto sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlo solicitado si el Ayuntamiento lo considera preciso.
2. Si la actividad se encuentra sometida a control ambiental previo, memoria y calificación conforme a las determinaciones de la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
 3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR.**SECCIÓN I. LA OBLIGACIÓN DE CONSERVAR Y REHABILITAR LOS BIENES INMUEBLES.****Artículo 16.1.1. Carácter de las Disposiciones del Título XVI de las Normas.**

1. Las normas establecidas en el presente Título XVI tienen una naturaleza análoga a las disposiciones de ordenación pormenorizada potestativa de los Planes Generales y tienen el carácter de Ordenanzas.
2. El contenido de las disposiciones del presente Título XVI puede ser completados o, incluso, alterado por unas Ordenanzas Municipales de Policía de los deberes de conservación y rehabilitación y sin perjuicio de su inmediata sustitución y adecuación al régimen urbanístico vigente que en todo momento resulte de la legislación básica estatal y la legislación autonómica en materia de urbanismo y ordenación del territorio.

Artículo 16.1.2. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.
2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 16.1.3. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.
4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.
5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.
6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 16.1.4. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:
 - a. En urbanizaciones:

El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.
 - b. En construcciones:
 - b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.
 - b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.
 - b.3. Condiciones de ornato: las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

- c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.
 - d. En solares: todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.
2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 16.1.5. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:
 - a. Los edificios incluidos en el Catálogo General de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
 - b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.
 - c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.
 - d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.
2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.
3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.
4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.
5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:
 - a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

- b. La imposición de las multas coercitivas que correspondan.
- c. La expropiación forzosa del inmueble, en aquellos casos que resulte legítima esta medida de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.
- d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 16.1.6. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarían o sustituirían económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 16.1.7. Colaboración Municipal

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.
2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 16.1.8. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
 - a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

- b. Imposición de multas coercitivas conforme a lo dispuesto en la legislación.
 - c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.
3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.
4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 16.1.9. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:
 - a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.
 - b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.
2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.
3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 16.1.10. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 16.1.11. Régimen Jurídico de conservación de los Inmuebles protegidos.

1. La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atenderá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio, de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de 25 de noviembre del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.
2. La conservación y rehabilitación de los bienes inmuebles protegidos por el Catálogo del presente Plan General se regulará por lo dispuesto en el Título IX de estas Normas.

SECCIÓN II. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.**Artículo 16.1.13. Contenido del Deber de Conservación de Solares.**

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

- 1º. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.
- 2º. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.
- 3º. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 16.1.14. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:
 - a. Descanso y estancia de personas.
 - b. Recreo para la infancia.
 - c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.
 - d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compacto.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.
4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II. LA DECLARACIÓN DE RUINA.

Artículo 16.2.1. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.
2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:
 - a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.
 - b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:
 - 1º. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.
 - 2º. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.
 - 3º. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.
5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.
7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 16.2.2. El Procedimiento General para la Declaración de la Ruina

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.
2. A la petición de ruina se acompañará:
 - a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.
3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.
4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.
5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.
6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que

estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.
8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:
 - a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.
 - b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.
 - c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.
10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.
11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.
12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.
14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 16.2.3. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos

El procedimiento de declaración de ruina en edificios protegidos se regula por lo dispuesto en el artículo 9.1.7 del Título IX y supletoriamente, para lo no previsto en el mismo, por las normas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 16.2.4. La Ruina Inminente

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.
2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.
3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.
4. La demolición de cualquier inmueble incluido en el ámbito del entorno de protección de un Bien de Interés Cultural requerirá de autorización previa de la Administración Cultural y en ningún caso se autorizará la demolición de inmuebles inscritos en el Catálogo del Patrimonio Histórico Andaluz.

Artículo 16.2.5. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

1. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.
2. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.
3. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.
4. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será de un año.
5. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.
6. El plazo para el inicio de las obras de la edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.
7. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mismas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

I. DISPOSICIONES ADICIONALES**ÚNICA. LICENCIAS DE LEGALIZACIÓN O DECLARACIONES ADMINISTRATIVAS DE COMPATIBILIDAD DE EDIFICACIONES EXISTENTES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON FINES DE NORMALIZACIÓN QUE SEAN CONFORMES CON LA NUEVA ORDENACIÓN**

1. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General sin licencia localizadas en ámbitos de áreas de regularización, y sin perjuicio de las competencias en orden a la ejecución de las medidas de restauración del orden jurídico infringido, podrán ser objeto de legalización o declaración administrativa de compatibilidad en aquellos casos en los que la nueva ordenación establecida por este Plan sea conforme con las mismas, por resultar integrable con su modelo territorial, posibilitando su regularización, que siempre estará condicionada el cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos por este Plan así como a la verificación de sus condiciones básicas de seguridad y habitabilidad.
2. Hasta tanto se proceda a la solicitud y obtención de la correspondiente licencia de legalización o declaración administrativa de compatibilidad con el nuevo planeamiento, las construcciones que resulten conforme con las determinaciones de esta Revisión

quedarán sujetas al régimen transitorio de fuera de ordenación tolerado previsto en estas Normas y de conformidad con lo dispuesto en artículo 10.2.13.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA

Se deberá solicitar el informe al Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente sobre los posibles riesgos de inundación, durante la tramitación de los instrumentos de desarrollo del presente Plan en los ámbitos pertenecientes a las urbanizaciones de Vistahermosa, Puerto Sherry y Valdelagrana que afecten a zonas incluidas en la Evaluación Preliminar del riesgo de inundación.

II. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. RÉGIMEN DE INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN ASUMIDOS APROBADOS DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLAN GENERAL

Únicamente permanecerán vigentes, los Planes de Sectorización, Parciales y Planes Especiales de desarrollo del anterior Plan General de Ordenación Urbana de El Puerto de Santa María, que habiendo sido ya aprobados definitivamente a la entrada en vigor de la presente Revisión del Plan General, se reconozcan en éste como Ámbitos de Planeamiento Incorporado, y que permanecerán en vigor en todo aquello que no se oponga a las determinaciones contenidas en estas Normas en los términos del artículo 10.1.9 y 12.1.7 apartado 3.

SEGUNDA . RÉGIMEN DE PARCELAS EXISTENTES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones o configuración inferiores a la parcela mínima establecida por éste para cada Zona de Ordenanzas del Título XI, se consentirán se edifiquen conforme al resto de condiciones específicas establecidas para cada una ellas por el presente Plan General si no hubiese posibilidad de agregación o agrupación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que se ubican o bien si existiera registralmente antes de la aprobación del dicho planeamiento cuando cuente con una superficie superior al menos en el cincuenta por ciento de la mínima establecida para cada Zona en dicho Título XI.

Asimismo se aplicará transitoriamente durante los dos primeros años la regulación establecida en el artículo 11.8.3 apartado 3 en lo concerniente a la Zona de Ordenanza UAS.

TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:
 - a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes conforme al régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las

obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora o reforma siempre que no supongan aumento de volumen.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurren las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no supongan aumento del volumen edificable.

- b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

CUARTA. TERRENOS EN PROCESO DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA

1. Los terrenos identificados como Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio por este Plan correspondientes a sectores del suelo urbanizable programado o no programado del anterior Plan General derogado que contando con Plan Parcial o/y Plan de Sectorización aprobado definitivamente se ajustarán al régimen establecido en el punto 4 del artículo 12.1.13 en el que se regula si la actividad de ejecución aún no se ha iniciado.
2. Los terrenos identificados como Suelo Urbano No Consolidado en Ejecución por este Plan que provienen de EMAS, áreas de reforma interior o sectores que contando a la entrada en vigor de esta Revisión con ordenación pormenorizada establecida y con actividad de ejecución iniciada conforme a las previsiones del PGOU anterior -derogado por esta propia Revisión- se ajustarán al régimen establecido en el artículo 10.2.14 de estas Normas.
3. En los demás casos del suelo urbano identificados en esta Revisión como consolidados relativos a los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución o EMAS derivadas del planeamiento urbanístico anterior que desarrolladas de conformidad con el mismo contaran con proyecto redistributivo y de urbanización aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General, y, además, sus obras de urbanización han alcanzado un nivel de ejecución suficiente para su reconocimiento como suelo urbano consolidado de algunas de sus zonas o fases, seguirán ejecutándose conforme a dichos instrumentos de gestión hasta completar la totalidad de las obras aún pendientes de finalizar salvo en aquellos casos en que el presente Plan haya procedido a la alteración de sus condiciones de uso o/y edificación o se hayan incorporado en ámbitos de ordenación y gestión previstos por éste, debiendo en este supuesto sujetarse al cumplimiento de las previsiones del Título X de estas Normas en atención a su tipología de intervención.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

- 1 Tendrán carácter de Sistema General Ferroviario los terrenos destinados a la carga y descarga de contenedores de la Estación Ferrocarril de Mercancías de El Puerto de Santa María que se encuentran incluidos en el ámbito del área de reforma interior ARI-07 "RENFE", delimitada por este Plan General y sometida a Plan Especial para su ordenación pormenorizada, hasta tanto se proceda por la Administración competente a su desafectación formal al servicio público ferroviario.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEXTA.

Transitoriamente, y conforme a las previsiones del Capítulo II del Título XI de estas Normas, hasta tanto sea objeto de aprobación el Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto Histórico y de su entorno, seguirán aplicándose las determinaciones del Capítulo II del Título X de las Normas del Plan General anterior, en los términos y con el alcance indicado en los artículos 11.2.9 y 11.2.10 de estas normas. No se aplicarán aquellas determinaciones del Capítulo II del Título X del Plan General anterior que expresamente no sean explicitadas en los artículos 11.2.9 y 11.2.10 de este Plan

III. DISPOSICIÓN DEROGATORIA**ÚNICA.**

Queda derogado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de el Puerto de Santa María aprobado definitivamente por resolución de 18 de Diciembre de 1991 de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, así como sus sucesivas modificaciones y el documento de su Adaptación Parcial a la LOUA de 2009, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los Artículos 10.19 y 12.1.7 apartado 3 de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.