

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y DESARROLLO RURAL

*RESOLUCIÓN de 23 de abril de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la CPOTU de Cádiz de 19 de febrero de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera.*

Expte.: TIP/2013/000537.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.3.e) del Decreto 142/2013, de 1 de octubre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; y el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de enero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, esta Delegación Territorial hace Público el Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 19 de febrero de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera.

En virtud del dispositivo segundo del Acuerdo, el Ayuntamiento de Conil de la Frontera ha elaborado un documento por el que se corrijen las deficiencias técnicas contempladas en el dispositivo primero, apartado a), habiendo sido verificadas mediante Informe del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, de fecha 24 de marzo de 2014.

De acuerdo con el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, con fecha 15 de abril de 2014, y con el número de registro 6064, se ha procedido a la inscripción y depósito del instrumento de planeamiento de referencia en el Registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados dependiente de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se hace público el contenido de:

- Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 19 de febrero de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera (Anexo I).
- Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 28 de octubre de 2009 (Anexo II).
- Las Normas Urbanísticas Generales del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo III).
- Las Normas Urbanísticas Particulares del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo IV).
- Fichas Urbanísticas del referido Instrumento de Planeamiento (Anexo V):

- SUS LV-8 CARRETERA DEL PALMAR
- SUS LV-9 CAMINO DE LA LOBITA
- SUS LV-10 MALPICA II
- SUS LC-5 CONISOL SUR
- SUS LC-6 MARGEN OESTE TELEFONICA
- SUS LC-8 CAÑADA DEL ROSAL
- SUS LN-1 LITORAL NORTE 1
- SUS LN-2 LITORAL NORTE 2
- SUS IA-48 INDUSTRIAL A-48
- SUNCO UE LC-2 LA PALMERA
- SUNCO UE LC-4 FONTANILLA NORTE
- V-02 CALLE EDISON
- V-04 HUERTA ENMEDIO
- V-05 VIRGEN DE LA LUZ
- V-15 ROSA DE LOS VIENTOS II
- SLV-6 CAMINO DEL TEJAR UE.1
- API-PERI LA CHANCA SECTOR E, UE V-07 V-08
- API-SLV 1 LA PIÑITA
- API-SLV 4 ROSA DE LOS VIENTOS
- API-SLC 1 LITORAL CENTRO 1

- API-SLC 2 LITORAL CENTRO 2
- API-SLC 4 CONILSOL NORTE
- API-SLC 7 LITORAL CENTRO 7

Cádiz, 23 de abril de 2014.- El Delegado, Federico Fernández Ruiz-Henestrosa.

#### ANEXO I

Acuerdo de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 19 de febrero de 2013, referente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera.

«Visto el expediente administrativo y documentación técnica del expediente correspondiente a la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Conil de la Frontera, aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el día 20 de febrero de 2012; y visto el informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 10 de diciembre de 2012; esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, sección de Urbanismo, de Cádiz, emite el presente Acuerdo conforme a los siguientes:

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. El municipio de Conil de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento con un Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo Texto Refundido fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo adoptado en sesión celebrada el día 23 de diciembre de 2004. Este instrumento de planeamiento no se encuentra adaptado a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA).

Desde el año 2004 y hasta la fecha, el Plan General ha sufrido una serie de Modificaciones Puntuales, y ha sido desarrollado mediante la aprobación de distintos Planes Especiales, Planes Parciales y Estudios de Detalle alcanzando un alto nivel de desarrollo.

Por otro lado, el 8 de noviembre de 2011, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó aprobar, mediante Decreto 358/2011, el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda, (BOJA núm. 248, de 21 de diciembre de 2011), incluyendo en su ámbito de ordenación el término municipal de Conil de la Frontera.

Segundo. El objeto del documento es adaptar las determinaciones del PGOU vigente de Conil de la Frontera a las disposiciones de la LOUA, revisar parcialmente las determinaciones del suelo urbanizable pendiente de desarrollo y clasificar dos nuevos sectores de suelo urbanizable sectorizado, uno de uso industrial y otro de uso residencial con destino mayoritario a vivienda protegida.

Tercero. El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32 y 39 de la LOUA, siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

Avance. Con fecha 24 de febrero de 2006 el Ayuntamiento de Conil de la Frontera aprobó el documento de Avance de la Adaptación y Revisión Parcial del PGOU; este documento fue sometido a información pública (1) mediante la publicación del acuerdo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en Diario de fecha 21 de marzo de 2006, así como, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 64, de fecha 5 de abril de 2006.

Aprobación inicial. Tuvo lugar mediante acuerdo plenario adoptado el día 24 de noviembre de 2006. Este documento se somete a información pública (2) en los siguientes medios de comunicación: Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, Diario de fecha 12 de diciembre de 2006, y, Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 241, de 20 de diciembre de 2006.

Aprobación provisional (I). A la vista de los resultados de la tramitación establecida en el artículo 32.1.2.º de la LOUA, el Ayuntamiento, acuerda someter el documento a una Aprobación Provisional Primera, mediante acuerdo plenario de fecha 26 de junio de 2008. El documento aprobado se somete a información pública (3), mediante la publicación del citado acuerdo en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en Diario de fecha 16 de julio de 2008, y, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 136, de fecha 17 de julio de 2008.

Aprobación provisional (II). Posteriormente, el 30 de octubre de 2008, el Ayuntamiento de Conil somete el documento de Adaptación y Revisión Parcial del PGOU a una Aprobación Provisional Segunda, sometiendo el documento a un nuevo periodo de información pública (4), mediante la publicación del acuerdo en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, en Diario de fecha 14 de noviembre de 2008, así como, en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 219, de 14 de noviembre de 2008.

Aprobación provisional (III). Tras la segunda aprobación provisional, y a la vista del resultado de la información pública y de los informes sectoriales emitidos, tiene lugar el 24 de febrero de 2011, una nueva Aprobación Provisional Tercera, así como, la apertura de un nuevo periodo de información pública (5), mediante la publicación del anuncio en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, en Diario de fecha 7 de marzo de 2011, así como, en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz núm. 54, de fecha 22 de marzo de 2011.

Aprobación provisional (IV). Finalmente, el día 20 de febrero de 2012, el Pleno del Ayuntamiento de Conil de la Frontera somete el documento una Aprobación Provisional Cuarta. En dicho acuerdo se justifica, expresamente, la innecesariedad de someter el documento a una nueva información pública, dado que sobre el mismo no se introducen modificaciones sustanciales en la ordenación estructural. Igualmente, se acuerda requerir a los órganos y entidades, cuyo informe tiene carácter vinculante, informe de ratificación de acuerdo con lo regulado en el artículo 32.14.º de la LOUA; y, remitir el expediente administrativo a la Junta de Andalucía para su Aprobación Definitiva.

Cuarto. Una vez completada la documentación correspondiente al documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, en Cádiz, de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, emite informe de fecha 10 de diciembre de 2012.

Quinto. Durante la tramitación del expediente se han emitido los siguientes informes sectoriales:

- Informe de Incidencia Territorial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 16 de abril de 2007.
- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 7 de octubre de 2011.
- Informe del Ministerio de Economía y Hacienda de fecha 21 de junio de 2011.
- Informe de Diputación Provincial de fecha 19 de abril de 2012.
- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo de fecha 20 de abril de 2012.
- Informe de la Consejería de Salud de fecha 22 de marzo de 2012.
- Informe de la Consejería de Turismo, Comercio y Deporte de fecha 21 de mayo de 2012.
- Informe de la Consejería de Medio Ambiente, en materia de agua, de fecha 21 de marzo de 2012.
- Informe del Servicio de Carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda fecha 4 de abril de 2012.
- Informe Agencia Pública de Puertos de Andalucía de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 19 de marzo de 2012.
- Informe de la Dirección General de Bienes Culturales de la Consejería de Cultura de fecha 27 de marzo de 2012.
- Informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 28 de marzo de 2012.
- Informe del Servicio de Vivienda de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de fecha 17 de abril de 2012.
- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de fecha 9 de abril de 2012.
- Informe de la Dirección General de Ferrocarriles del Ministerio de Fomento de fecha 12 de marzo de 2012.
- Informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento de 8 de noviembre de 2012.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con las competencias establecidas por el artículo 10.1 del Decreto 3/2012, de 5 de mayo, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, que anteriormente tenía atribuida la Consejería de Obras Públicas y Vivienda recaen sobre la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente.

La estructura orgánica de la Consejería Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, queda establecida en el Decreto 151/2012, de 5 de junio.

El Decreto 525/2008, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la administración de Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza. Las referencias que en el mismo se realizan a la Consejería con competencias en materia de urbanismo, se entienden realizadas a la Consejería Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, conforme a la Disposición Final Primera del Decreto 151/2012 y a la Disposición Final Segunda del Decreto 3/20012.

Mediante Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, se crea la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, como órgano periférico de la Consejería.

Segundo. La Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, es el órgano competente para adoptar la Resolución definitiva que proceda respecto a este asunto, por establecerlo así el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en aplicación de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la LOUA.

Tercero. El 10 de diciembre de 2012 el Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, emite informe favorable al documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU de Conil de la Frontera, condicionado a la subsanación de las consideraciones que se recogen a continuación, que deberán ser corregidas o eliminadas, según proceda:

#### RESPECTO A LOS INFORMES SECTORIALES

Respecto a la Declaración de Impacto Ambiental:

1. El condicionamiento de la Declaración de Impacto Ambiental deberá incorporarse a la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo sobre la aprobación definitiva de la Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del PGOU, según lo establecido en el artículo 25.3 del Decreto 292/1995 del Reglamento de Impacto Ambiental, aún cuando el mismo ha sido subsanado.

Respecto al Informe de la Administración Hidráulica.

2. La delimitación de la categoría del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica denominada Dominio Público Hidráulico deberá ajustarse a la delimitación técnica del deslinde del Dominio Público Hidráulico establecida en el Estudio Hidráulico de La Janda en lo que respecta al río Roche, arroyos del Pradillo y del Quinto, Salado de Conil y Conilete, en los tramos que discurren por el Suelo No Urbanizable.

3. Deberá procederse a revisar la clasificación de los sectores SL-1 Rosam Puerto y SL-2 Rosam excluyendo de su ámbito el Dominio Público Hidráulico correspondiente al Río Roche y arroyos tributarios de acuerdo con la delimitación técnica del deslinde establecida por el Estudio Hidrológico de La Janda. Respecto a los suelos de ambos sectores afectados por la zona inundable del río Roche definida en el citado Estudio Hidrológico, el documento deberá contener las medidas necesarias para evitar riesgos en dichos suelos.

4. El ámbito del sector SIA 48 «Industrial» deberá ser reajustado excluyendo del mismo el dominio público hidráulico y la zona de servidumbre del Arroyo Overa que deberá clasificarse como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido por Legislación Específica. En dicho reajuste deberá contemplarse la exclusión del sector de aquellas zonas que presentan riesgo de inundación. El planeamiento de desarrollo de este sector deberá contar con autorización de la Administración Hidráulica. Dicho planeamiento contemplará que las infraestructuras de drenaje se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico y que evacuen, al menos la avenida de 500 años de periodo de retorno. En los cauces se prohibirá, salvo autorización expresa de la Administración Hidráulica, los entubados, embovedados y marcos cerrados.

5. Deberán incluirse en la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica las zonas que presentan riesgo de inundación de acuerdo con la delimitación establecida por el Estudio Hidráulico de La Janda en los tramos que discurren por el Suelo No Urbanizable.

6. El documento deberá situar la zona de riesgo detectada en el núcleo urbano de Conil de la Frontera por el Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, definiendo las medidas necesarias para la corrección del citado riesgo según están detalladas en dicho Plan.

7. Existe disponibilidad de recursos hídricos, aunque habrán de corregirse en el documento los cálculos aportados conforme a lo establecido en el Plan Hidrológico. Dicha corrección deberá efectuarse según lo indicado en el informe emitido por la Administración Hidráulica al documento de Aprobación Provisional. Se pondrán en marcha medidas de ahorro y eficiencia en el uso del recurso encaminadas a disminuir las dotaciones per capita actuales.

8. Los núcleos urbanos consolidados deben contar con Estación Depuradora de Aguas Residuales en funcionamiento, acorde a su carga contaminante, y su correspondiente autorización de vertido. Caso contrario, deberá cumplirse esta exigencia previo al otorgamiento de la licencia de ocupación de cualquier nuevo desarrollo urbanístico del núcleo. En el caso de que la EDAR prevista no estuviese aún ejecutada, los nuevos crecimientos que se contemplen en el planeamiento urbanístico deberán disponer previo al otorgamiento de la licencia de ocupación, de forma transitoria, de EDAR propia en correcto funcionamiento y con su correspondiente autorización de vertido, al menos, para depurar las aguas residuales en ellos generadas.

El documento subsanado deberá tener la conformidad expresa de la Administración Hidráulica.

Respecto al informe de Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

9. En relación con el sector de Suelo Urbanizable Sectorizado Are-5 SUS-IA 48:

- Deberán excluirse del ámbito del sector los terrenos propiedad del Estado así como la Zona de Dominio Público de la A-48.

- La ficha urbanística correspondiente a este sector (ficha núm. 09) deberá incluir las siguientes determinaciones vinculantes:

- El sector no podrá conectar con la glorieta de enlace de acceso a Conil de la Frontera desde la A-48 ni tampoco a través del actual camino de servicio.

- El acceso al sector deberá ajustarse a la Orden FOM/2873/2007, de 24 de septiembre, sobre procedimientos complementarios para autorizar nuevos enlaces o modificar los existentes en carreteras del Estado.

- Toda edificación, incluso las obras subterráneas, se situará detrás de la Línea Límite de Edificación de la A-48 (50 m medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

- El Plan Parcial deberá presentarse en la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Occidental para su preceptivo informe según el art. 10.2 de la Ley 25/1988, de Carreteras, de 29 de julio.

10. Las normas urbanísticas deberán incorporar las siguientes determinaciones:

- Para los usos e instalaciones en zona de servidumbre y afección de los tramos de carretera afectados se estará a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del Capítulo I, Título III del R.D.1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras.

- Con carácter previo al otorgamiento de licencias de edificación para nuevas construcciones próximas a carreteras del Estado existentes o previstas, se llevarán a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables. Se establecerán limitaciones a la edificabilidad o la disposición de medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados de acuerdo a lo establecido en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

- Toda edificación se situará detrás de la Línea Límite de Edificación (25 m en la N-340 y 50 m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

Respecto al informe de la Dirección General de Bienes Culturales. Consejería de Cultura

11. La normativa urbanística deberá incluir una disposición transitoria en relación con los elementos del patrimonio histórico y los ámbitos cautelados para su protección, indicando que dado el objeto del documento las referencias que en el mismo contiene tienen un valor informativo. Por ello, para cualquier actuación que pretenda realizarse sobre los mismos que afecte a su materialidad o al régimen de usos requerirá el informe preceptivo y vinculante de la Consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.

Respecto al informe de la Agencia Pública de Puertos de Andalucía.

12. Deberá corregirse en los planos de ordenación y en el artículo 14.46 de las Normas Particulares la adscripción del Sistema General Portuario al Suelo Urbano quedando el mismo excluido de la clasificación del suelo de acuerdo con el art. 44 de la LOUA.

Respecto al informe de la Dirección General de Comercio. Consejería de Turismo, Comercio y Deporte.

13. Dado el alcance del documento y el condicionado establecido en el informe de la Dirección General de Comercio, el documento deberá completarse con las siguientes determinaciones:

- En la normativa urbanística deberá definirse el uso pormenorizado de gran superficie minorista, conforme a lo establecido en la Ley de Comercio Interior de Andalucía, así como establecer expresamente la compatibilidad, complementariedad, incompatibilidad y prohibición con otros usos. Deberá prohibirse expresamente la implantación de nuevos establecimientos de Grandes Superficies en los sectores situados en el polígono industrial La Lobita, urbanización Barrio Nuevo-El Colorado y urbanización Roche, así como en los sectores turísticos SLN-1 y SNL-2.

- En los suelos que son objeto de la revisión y en los nuevos sectores de suelo urbanizable deberá preverse el emplazamiento de las grandes superficies minoristas en suelo calificado de uso pormenorizado de gran superficie minorista. En caso contrario, deberá prohibirse su implantación, no admitiéndose su compatibilidad con otros usos.

- En el caso de que el planeamiento prevea la implantación de grandes superficies minoristas deberá incorporarse un plan de movilidad urbana y definir una estrategia de implantación de las Grandes Superficies Minoristas.

El documento subsanado deberá tener la conformidad expresa de la Administración Andaluza con competencias en materia de comercio interior.

## RESPECTO A LA ADECUACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Respecto al Suelo Urbano:

14. Conforme al art. 10.1.A).d) de la LOUA el Plan deberá establecer los usos y edificabilidades globales para las distintas zonas del Suelo Urbano.

15. En base a lo establecido en el art. 10.2.A).b) de la LOUA, el Plan General deberá definir el Aprovechamiento Medio de las Áreas de Reparto denominadas AR 9 y AR 14.

16. Se deberá reflejar el Área de Reparto correspondiente al API 1 en el Plano denominado ON.04.B «Conil. La Villa. Áreas de Reparto».

17. Se deberá aclarar el instrumento de desarrollo de cada una de las ARI contempladas en el documento, debiendo quedar incluido en cada una de las fichas correspondientes. Se deberán corregir al mismo tiempo los errores de correspondencia existentes entre las fichas referidas y lo establecido en el Capítulo Tercero del Título Undécimo de las Normas Particulares, en relación al sistema de desarrollo de las ARI.

18. Deberá corregirse el grafismo incluido en las fichas de las distintas ARI, ya que no permite identificar las ordenanzas aplicables a cada una de las zonas contempladas en las mismas.

19. Se deberá corregir el error detectado en la ficha correspondiente a La UE LC-2 La Palmera, donde las subzonas establecidas en las condiciones de Ordenación Pormenorizada no se encuentran definidas en documentación gráfica que acompaña a la misma.

20. En el caso de las ARI denominadas UE V-03 El Mercado y UE V-17 Calle del Castillo, y en base a los art. 10.1.A).b) y 10.2.A).b) de la LOUA, el Plan General deberá incluir en las fichas correspondientes los parámetros correspondientes a la edificabilidad global, aprovechamiento y número máximo de viviendas, así como la reserva, si procede, del 30% de la edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida.

21. En relación al ARI denominada V-16 Camino de Cádiz, se deberán corregir los parámetros incluidos en el apartado de la Ordenación Estructural de la ficha correspondiente. Se deberá aclarar y justificar la delimitación propuesta y la superficie bruta del ámbito en relación a la Unidad de Ejecución contemplada en el Plan General vigente.

22. La ficha correspondiente al ARI SLV6 Camino del Tejar, deberá contener los parámetros correspondientes a la reserva mínima de dotaciones locales y Sistemas Generales establecidos en el Plan Parcial aprobado definitivamente con fecha 25.7.2003 que dio lugar a la Unidad de Ejecución.

Respecto al Suelo Urbanizable.

23. El gráfico incluido en las fichas urbanísticas de los sectores deberá reflejar la ubicación y situación de los Sistemas Generales incluidos en los mismos.

24. En base al art. 10.1 de la LOUA, el Plan General deberá contener las distintas Áreas de Reparto establecidas en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio y definir sus Aprovechamientos Medios.

25. La Memoria del documento deberá justificarla adecuación de los sectores de uso turístico a las determinaciones para los usos terciarios y turísticos establecidos en el art. 44.4 del POT de la Janda.

26. La afección de los sectores SUS-SLN1 y SUS-SLN2 de suelo urbanizable sobre el LIC «Pinar de Roche» debe ser evaluada conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el instrumento de planeamiento general, no pudiendo quedar condicionada su viabilidad a la evaluación posterior de los instrumentos de desarrollo.

De acuerdo con el informe de la administración hidráulica andaluza, ambos sectores deben ajustar sus determinaciones, dado que incluyen en su ámbito suelos de dominio público hidráulico y zonas inundables adyacentes.

Lo anterior tiene como consecuencia el análisis en plan general de la viabilidad urbanística de clasificar los suelos pertenecientes a los sectores SUS-SLN1 y SUS-SLN2 como suelo urbanizable.

Los sectores SUS-SLN1 y SUS-SLN2 incluyen terrenos dentro de la Zona de Influencia de Litoral, quedando afectados por el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía y por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía que se encuentra en fase de redacción.

Respecto al Suelo No Urbanizable.

27. No existe correspondencia entre las distintas subcategorías del SNUEP por Planificación Territorial y Urbanística establecidas en las Normas Particulares del Plan General y las reflejadas en los Planos de Ordenación. Deberá subsanarse este aspecto.

28. Dado el objeto del documento y el alcance del mismo sobre el suelo no urbanizable, se deberá mantener la regulación de los suelos incluidos en la categoría de Especial Protección de Interés Agrícola contenida en el Plan General vigente, a excepción de la zona incluida en el Monte de Utilidad Pública de acuerdo con la delimitación contenida en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT de la Janda, los cuales deberán quedar incluidos dentro de la categoría de Especial Protección por Legislación Específica.

29. El uso de vivienda unifamiliar vinculada a la explotación agropecuaria, el cual se encuentra desarrollado en el art. 14.6 de las Normas Particulares, no se encuentra recogido en la relación de instalaciones, construcciones y usos permitidos en el SNU de carácter Natural o Rural establecida en el art. 14.3 de dichas Normas Particulares. Deberá subsanarse este aspecto.

30. Conforme a lo dispuesto en el POT de la Janda, los terrenos situados al noroeste de Roche clasificados como SNU de carácter Natural o Rural, ubicados entre la delimitación de Monte de Utilidad Pública y suelos clasificados como No Urbanizable de Especial Protección Litoral, deberán quedar clasificados como SNUEP Protección Litoral dada su consideración de Zonas Litorales de Interés Territorial en el plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos del POT.

31. Parte del SNUEP identificado en el plano de ordenación OT-03 se encuentra situado sobre los sectores de uso turístico SUS-SLN-1 y SUS-SLN-2 originándose una superposición de tramas que otorga dos clasificaciones simultáneas a los terrenos referidos. Deberá subsanarse este aspecto.

32. No es posible encuadrar los objetivos y finalidades previstos para el Plan Especial de Diseminado del Suelo No Urbanizable, en las disposiciones de la LOUA. El régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable deberá ser analizado a través de los procedimientos previstos en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, debiendo la normativa urbanística remitirse al mismo.

Respecto a los Sistemas Generales.

33. El SG EL03 «Parque Este» reflejado en el apartado 2.3 de la Memoria Justificativa no se encuentra adscrito ni incluido en ningún sector de Suelo Urbanizable. Deberá aclararse el mecanismo de obtención del suelo y su forma de ejecución de este sistema general.

34. La superficie de SSGG EL incluida en la Memoria de Ordenación y en la Memoria Justificativa no se corresponde con la superficie de SSGG inscrita en los sectores correspondientes.

35. El estándar de m<sup>2</sup> SGEL/Hab deberá quedar incluido en la normativa del documento de Plan General.

36. Se deberán identificar los SSGG en el Plano OT-04 Sistemas Generales.

37. Se deberán diferenciar los SSGG de Infraestructuras existentes y propuestos.

Respecto a los Usos

38. Se deberán regular las condiciones urbanísticas para las construcciones y edificaciones permitidas en el uso pormenorizado de Parque Feria.

#### ALCANCE DE LAS CORRECCIONES

La mayor parte de las correcciones señaladas tiene el carácter de mera subsanación de deficiencias técnicas, lo que no impide la aprobación de las determinaciones afectadas.

Las correcciones señaladas en los puntos 3, 4 y 13 superan el carácter de mera subsanación técnica, por lo que las determinaciones afectadas no pueden ser aprobadas, hasta que las mismas sean subsanadas. El conjunto de determinaciones recogidas en este apartado no compromete ni el modelo ni el régimen jurídico del suelo en general establecido por el instrumento de planeamiento, al afectar a ámbitos concretos, que tienen un carácter aislado y pueden ser objeto de un tratamiento urbanístico específico, sin comprometer a otras zonas o sectores y sin desvirtuar los caracteres básicos que identifican un Plan General de Ordenación Urbanística.

Cuarto. A la vista de que la tramitación seguida por el Ayuntamiento de Conil de la Frontera para la aprobación de este documento, se ha ajustado a lo establecido por el artículo 32 y 39 de la LOUA y considerando que el expediente remitido por el Ayuntamiento está formalmente completo, procede que la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de Cádiz, adopte Acuerdo sobre este asunto, en virtud de lo establecido por el artículo 31.2.B.a) de la citada Ley.

De conformidad con la propuesta formulada por el Delegado Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Cádiz, en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, la Sección de Urbanismo de esta Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, por la mayoría especificada en el artículo 10.3 del Decreto 525/2008, y en el artículo 26.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración Pública y del Procedimiento Administrativo Común,

#### A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente de manera parcial el documento de Adaptación a la LOUA y Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 20 de febrero de 2012, de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, suspendiendo la aprobación de las determinaciones que se señalan en el apartado b).

En esta parte dispositiva se distinguen los siguientes apartados:

a) La aprobación definitiva del documento de Adaptación a la LOUA y Revisión del PGOU de Conil de la Frontera, con excepción de lo suspendido, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el Dispositivo Tercero de los Fundamentos de Derecho.

b) La suspensión de las siguientes determinaciones:

b.1) En Los sectores de suelo urbanizable sectorizado SLN-1 Rosam Puerto y SLN-2 Rosam 2, por afectar parcialmente a terrenos de Dominio Público Hidráulico y zonas inundables adyacentes, conforme al Punto 3 y 26 del Fundamento de Derecho Tercero, deberá procederse a la redelimitación de los mismos, y al ajuste de sus determinaciones.

La afección de los sectores SUS-SLN1 y SUS-SLN2 de suelo urbanizable sobre el LIC «Pinar de Roche» debe ser evaluada conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en el instrumento de planeamiento general, no pudiendo quedar condicionada su viabilidad a la evaluación posterior de los instrumentos de desarrollo.

Ambos sectores incluyen terrenos dentro de la Zona de Influencia de Litoral, quedando afectados por el Decreto-ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía y por el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía que se encuentra en fase de redacción.

b.2) El sector de suelo urbanizable sectorizado SIA-48 "Industrial", por afectar parcialmente a terrenos de Dominio Público Hidráulico y zonas inundables adyacentes. Conforme al Punto 4 del fundamento de Derecho Tercero, deberá procederse a la redelimitación del sector y al ajuste de sus determinaciones.

b.3) Las determinaciones contenidas en la normativa urbanística en base a las cuales puedan implantarse nuevos establecimientos comerciales, clasificados como gran superficie minorista según el artículo 22 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía, hasta la subsanación de las deficiencias contenidas en el Punto 13 del Fundamento de Derecho Tercero.

2.º El Ayuntamiento de Conil de la Frontera deberá elaborar un documento por el que se corrijan las deficiencias técnicas contempladas en el dispositivo primero, apartado a), de este Acuerdo. Una vez verificado la subsanación de mismas por la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, se procederá al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento aprobado en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. El registro y publicación de la normativa urbanística queda supeditado al cumplimiento de lo dispuesto en este apartado.

3.º El levantamiento de las suspensiones del dispositivo primero, apartado b) se realizará mediante un documento de cumplimiento del presente Acuerdo, que se tramitará, se someterá a información pública, en su caso, y a informe de los organismo sectoriales afectados, conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística. Este documento será elevado a esta Comisión Provincial para su aprobación.

4.º El condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 28 de octubre de 2009, deberá incorporarse como Anexo al presente Acuerdo, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental de Andalucía, aplicable al presente caso en virtud de la Disposición transitoria segunda de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, y en el Decreto 292/1995, de 12 de diciembre, del Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

5.º Publicar el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Disposición Transitoria Tercera del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre.

Notifíquese el presente Acuerdo a los interesados con las advertencias legales que procedan.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo con competencia territorial, según se prevé en los artículos 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 diciembre, y el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, o en su caso, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y con cumplimiento de los requisitos previstos en la mencionada Ley. Todo ello, sin perjuicio de que se pueda ejercitar cualquier otro recurso que se estime procedente.

Asimismo, contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión, y que no ponen fin a la vía administrativa, por carecer de la condición de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su notificación, ante el titular de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, según se prevé en los artículos 23.4 del Decreto 525/2008, de 16

diciembre, y los artículos 48.2, 114 y 115 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y ello sin perjuicio de que se pueda ejercitar otro recurso que se estime procedente.

En Cádiz, 19 de febrero de 2013.»

## ANEXO II

Condicionado de la Declaración de Impacto Ambiental, de fecha 28 de octubre de 2009

«Una vez analizado el estudio acústico presentado, realizado por IBERMAD, mediante el que se determinan las áreas de sensibilidad acústica (ASAs) del término municipal de Conil de la Frontera, se pone de manifiesto lo siguiente:

Existen 3 zonas acústicamente saturadas, en las que deberá observarse el régimen establecido en el capítulo III del Título II del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y el artículo 76 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto a otorgamiento de nuevas licencias, horarios de las actividades autorizadas, etc.

Existen 6 zonas de conflicto, en las que colindan ASAs cuyos objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, difieren en más de 5 dBA. A este respecto, se han establecido como medidas preventivas, el establecimiento de zonas de transición entre las mismas, No obstante, el informe pone de manifiesto que la zona de transición propuesta para la Zona de Conflicto 06, es insuficiente, ya que no cubre su lado más sensible en el que colinda una zona tipo g) (infraestructura), con una zona tipo f), en la que existe un equipamiento educativo. Por este motivo se considera conveniente ampliar la zona de transición como medida preventiva.

Debe tenerse en cuenta que hay zonas tipo H) (espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica). Estas no se han tenido en cuenta para la determinación de zonas de conflicto, puesto que en el Real Decreto 1367/2007 no existe definido el valor objetivo de calidad acústica para estas zonas. No obstante, conforme a lo dispuesto en el artículo 14.3 del citado Real Decreto, éste deberá determinarse en cada caso, y por tanto, deberá tenerse en cuenta para establecer nuevas zonas de conflicto y actuar en consecuencia.

La documentación acústica presentada sólo da cumplimiento a la obligación de realización de la zonificación acústica establecida en el artículo 69.2 d) de la Ley 7/2007. El cumplimiento de los objetivos de calidad acústica recogidos en el artículo 14 del Real Decreto 1367/2007, deberá comprobarse conforme a lo establecido en el artículo 15 de la citada norma, así como deberá elaborarse el mapa de ruido del municipio en el plazo legalmente establecido en la Ley 37/2003 del ruido.

Asimismo, la zonificación establecida y por tanto los objetivos de calidad acústica para cada zona, deberán ser tenidos en cuenta de modo que no serán autorizables las actuaciones y actividades cuyo funcionamiento contribuya, por efectos aditivos directa o indirectamente, a la superación de los objetivos de calidad acústica para ruidos establecidos en los artículos 14 y 16 del Real Decreto 1367/2007. Esto se comprobará mediante estudio acústico remitido por el titular o promotor para cada actividad cuyos requisitos y contenido mínimo vienen recogidos en los artículos 34 a 37 del Decreto 326/2003. Dicho estudio contendrá aquellas medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores límite que le sean de aplicación.»

## ANEXO III

Las Normas Urbanísticas Generales del referido Instrumento de Planeamiento

### «TÍTULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES PRELIMINARES

#### CAPÍTULO PRIMERO

Objeto, naturaleza y vigencia del Plan General

Art. 1.1. Objeto.

El objeto de presente Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera es la adaptación preceptiva a La Ley 7/2002 de 17 de diciembre sobre Ordenación Urbanística en Andalucía del vigente Plan

General con la finalidad de ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- 1) Planeamiento urbanístico.
- 2) Ejecución del planeamiento.
- 3) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.
- 4) Intervención en la regulación del mercado del suelo.

#### Art. 1.2. Ámbito de Aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas del Plan General son de aplicación en la totalidad del territorio administrativo actual perteneciente al término municipal de Conil de la Frontera.

#### Art. 1.3. Naturaleza.

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la legislación del Suelo efectúa en él, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad.

2. El Plan General presente, en tanto que adaptación legal de la ordenación precedente, no opera una ordenación "ex novo" de la actividad urbanística en todo el territorio municipal sino adapta la ordenación vigente a los nuevos requisitos legales.

3. El Plan General tiene las siguientes características:

- a) Ser una ordenación integral del territorio de ámbito municipal.
- b) Ser originario, derivado o dependiente, de los planes de rango superior que existen, como el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, ya aprobado.
- c) Ser inmediatamente operativo, sin perjuicio de su desarrollo posterior por Planes Parciales, Especiales, Planes de Sectorización y Estudios de Detalle.
- d) Ser necesario, como figura de planeamiento y ser suficiente (sin perjuicio de Normas Complementarias que pudieran dictarse para aspectos no previstos).

#### Art. 1.4. Vigencia.

El Plan General tiene vigencia indefinida. El horizonte temporal de sus previsiones y Programas de Actuación es de ocho años; en todo caso, este Programa deberá revisarse para su actualización preceptiva cada cuatro años, con las modificaciones, revisiones o reclasificaciones de suelo y determinaciones que sean procedentes.

#### Art. 1.5. Revisión y Modificaciones.

1. Procederá su revisión anticipada, cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que afecten a la estructura general orgánica del territorio municipal o a alguno de los contenidos, determinaciones o elementos estructurante referidos en estas Normas o a la clasificación del suelo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Elección de un "modelo" territorial distinto;
- b) Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.
- c) Por el transcurso de 12 años desde su aprobación definitiva, o si se observase el agotamiento del suelo urbanizable (en sus dos categorías) para los inmediatos cuatro años siguientes.
- d) Cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco años consecutivos (períodos intercensales y revisiones del Padrón), sea superior al 2%; o su desviación, en más o en menos, superior al 200% del crecimiento previsto en el Plan.
- e) Localización de ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional que generasen una oferta de empleo fijo superior al 15% de la población activa local en el sector correspondiente (sin incluir el de la construcción que circunstancialmente pudiera absorber dicha instalación).
- f) Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan de Ordenación del Territorio que lo exigiese.

2. Procederá la modificación de alguno o algunos de los elementos contenidos o determinaciones no estructurantes de estas Normas cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en el párrafo anterior. Las alteraciones que implicaren modificación parcial o aislada podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado en la clasificación o calificación del suelo que no afecte a ninguno de los elementos estructurantes referidos en el art. 1.12 de estas Normas.

3. La aparición de usos no previstos o el incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios

que desarrollen el Plan General, será motivo suficiente para iniciar la modificación parcial o revisión del mismo de la clasificación, calificación o aprovechamiento del suelo respectivo, sin derecho a indemnización cuando fuese por causas no imputables a la Administración. Deberá acordarse, en su caso, la suspensión cautelar del otorgamiento de licencias de edificación parcelación o demolición en el ámbito afectado.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Efectos y contenido del Plan General

#### Art. 1.6. Efectos.

El Plan General y Los Planes que los desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

#### Art. 1.7. Publicidad.

Cualquier ciudadano tendrá el derecho a consultar toda la documentación de las presente Normas en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado; así como solicitar por escrito información del régimen urbanístico aplicable a una finca.

#### Art. 1.8. Ejecutoriedad.

La ejecutoriedad del planeamiento implica que, una vez publicada su aprobación definitiva, quedan declaradas de utilidad pública las obras en él previstas a los fines de expropiación o imposición de servidumbres y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes que sean destinados por el Plan al establecimiento de viales y servicios públicos o a la construcción de templos, mercados, centros culturales, docentes, asistenciales, sanitarios, zonas verdes, parques y jardines públicos, zonas deportivas y otros análogos con fines no lucrativos; así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan.

#### Art. 1.9. Obligatoriedad.

El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

#### Art. 1.10. Documentación y grado de vinculación.

1. El presente Plan General de Ordenación, consta de los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria de Información.
- Documento 2: Memoria Descriptiva y Justificativa de la Ordenación.
- Documento 3-A: Normas Urbanísticas Generales.
- Documento 3-B: Normas Urbanísticas Particulares.
- Documento 4: Fichas Urbanísticas.
- Documento 5: Estudio Económico y Financiero.
- Documento 6: Planos.

2. Todos los anteriores documentos, serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas.

#### Art. 1.11. Determinaciones y su interpretación.

1. El presente Plan General desarrolla las determinaciones precisas y exigidas con carácter general en la legislación del Suelo y Reglamentos que la desarrollan y contenidas en los documentos respectivos del artículo anterior.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen contradicciones entre superficies fijas y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social o colectivo, por virtud de la función social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

Art. 1.12. Sistemas y elementos determinantes de la estructura general y orgánica del Plan.

1. A los efectos de valorar el alcance de las eventuales alteraciones del Plan General o de las revisiones y modificaciones de alguno de los elementos o determinaciones del mismo, se entenderá que son elementos y sistemas determinantes o fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación integral del territorio, a las partes fundamentales y estructurantes que propone el presente Plan como constituyentes del modelo, estrategia, objetivos o directrices del desarrollo territorial.

2. La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de sus parámetros de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo implicará una revisión anticipada del Plan, a que se refiere el art. 1.5 de las presentes normas.

3. Los aspectos sustantivos de los sistemas, elementos o determinaciones de carácter fundamental, que son determinantes de la estructura general y orgánica del presente Plan, y que su alteración no puntual implicará revisión del mismo a los efectos de lo señalado en los dos párrafos precedentes, son:

- a) Incremento de la superficie e impacto del sistema general de comunicaciones urbanas.
- b) Disminución del sistema general de espacios libres de parques urbanos públicos, por debajo del estándar mínimo establecido en 9,81 m<sup>2</sup> SGEL por habitante, o la transformación de otro sistema en cualquier otro uso que no sea de dominio público.
- c) Incremento del aprovechamiento medio asignado al suelo urbano.
- d) Urbanización de cualquier parte del Suelo no Urbanizable de Especial Protección Forestal, de Interés Paisajístico Litoral, ó de ríos, cauces arroyos.
- e) Modificaciones de la tipología de manzana cerrada o edificación continua en bloques abiertos de ordenación aislada.
- f) Apertura de nuevos viales o aparcamientos que impliquen alteración de zonas verdes o áreas residenciales de ordenación consolidada.
- g) La modificación parcial de este mismo artículo implicará la tramitación de la revisión del Plan.

## TÍTULO SEGUNDO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Clasificación y calificación del suelo

Art. 2.1. Régimen urbanístico del suelo.

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, como expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según, los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- c) Programación del desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá urbanizarse y construirse, según el Plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Art. 2.2. Clasificación del suelo del término municipal.

1. La totalidad del suelo del término municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo:

- a) Suelo no urbanizable, constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, por concurrir algunos de los supuestos contemplados en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Por tanto lo constituyen los terrenos que no deben ser ocupados por actividades dominantes que alteren su naturaleza o destino eminentemente agrario, y que son estrictamente precisos para cubrir las necesidades urbanas.
- b) Suelo urbanizable no sectorizado, aquellos espacios no incluidos en el tipo precedente, en que potencial y opcionalmente puede desarrollarse un proceso urbanizador, cuando sea objetivamente preciso para el interés público y sometidos al cumplimiento de determinadas condiciones; pero que, entre tanto, deben destinarse a las funciones dominantes propias de su naturaleza agraria, conforme al tipo de suelo anterior.
- c) Suelo urbanizable sectorizado, constituido por los terrenos que, no estando incluidos en los anteriores tipos de suelo, por razones de interés público de índole urbanística y para cubrir estrictamente las necesidades de

desarrollo racional previstas para los próximos años en el Programa de Actuación, el Plan señala como idóneos para ser urbanizados con determinadas condiciones, plazos y garantías de cumplimiento, no siendo edificables hasta que se ejecute la urbanización de su planeamiento de desarrollo. No obstante, el incumplimiento de dichas condiciones permite reintegrar los terrenos a su condición originaria de No Urbanizable o de rústicos, mediante modificación y sin indemnización.

d) Suelo urbano, de conformidad con lo previsto en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, integran el suelo urbano los terrenos que así hayan sido clasificados por este Plan General de Ordenación Urbanística. Son los suelos constituidos por los terrenos que por su estricto grado de consolidación o de ejecución de su planeamiento, o por poseer infraestructuras y servicios públicos, reúnen las condiciones físicas necesarias y suficientes para que el Plan permita su directa edificación o su desarrollo mediante el planeamiento y actuaciones de gestión y ejecución de las infraestructuras, dotaciones y cesiones que se requieran con carácter previo.

#### Art. 2.3. Calificación del suelo.

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos globales o pormenorizados que señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2. Se entiende por uso global el destino o actividad dominante o predominante o, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos globales en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3. Se entiende por uso pormenorizado la actividad o el destino pormenorizado, concreto, detallado y preciso de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación.

4. La calificación del Suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimiento de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su contigüidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificabilidad, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignado por el Plan.

#### Art. 2.4. Relaciones entre clasificación y calificación del suelo.

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.

2. En el suelo no Urbanizable el Plan General y los Planes Especiales regulan los usos pormenorizados dentro de las actividades primarias de carácter agrario, que, por su naturaleza rústica o condiciones ecológicas deben ser protegidas, excluyendo o prohibiendo aquellos usos que atenten a los valores que se quieren proteger, tanto especiales como generales. Se entienden prohibidos todos los usos no expresamente admitidos, salvo los de interés social que hayan de ubicarse en el suelo rústico.

3. En el suelo urbanizable No Sectorizado el Plan General asigna usos globales por sus caracteres excluyentes, alternativos o compatibles con la estructura general y orgánica del territorio, que deberán articularse en los Planes de Sectorización (PS) y en los Planes Parciales (PP) que lo desarrollen.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General asigna usos globales por zonas delimitadas con precisión fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. El PP que desarrolle este suelo regulará de forma detallada los usos pormenorizados de todo el territorio incluido en su ámbito.

5. En el Suelo urbano el Plan General asigna a cada Zona los usos pormenorizados, regula su intensidad y establece las limitaciones de compatibilidades que correspondan a su estrategia, para modificar o conservar las actividades espaciales existentes y proponer, en áreas de reforma de Planes Especiales o mediante Estudios de Detalle, nuevos usos pormenorizados que habrán de ser compatibles a los expresamente admitidos por aquel.

#### Art. 2.5. Relaciones entre clasificación y programa temporal del Plan.

1. El régimen urbanístico y el régimen jurídico de la propiedad, establecidos por la clasificación del suelo en el Plan, son estatutos de vigencia indefinida o vinculada en todo caso a la del propio Plan, que garantizan la seguridad mercantil en el tráfico jurídico de la propiedad; excepto cuando la modificación o revisión formal del Plan alteren la clasificación, calificación o régimen urbanístico del suelo.

2. No obstante el número anterior, en desarrollo e ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán transformaciones automáticas en la clasificación del suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo. Tales son las siguientes secuencias temporales:

a) El Suelo Urbanizable No Sectorizado se transmuta automáticamente en Suelo Urbanizable Sectorizado cuando se apruebe definitivamente el Plan de Sectorización (PS) respectivo, en desarrollo del Plan.

b) El Suelo Urbanizable Sectorizado se transmuta automáticamente en Suelo Urbano cuando, una vez aprobado el Plan Parcial respectivo que desarrolla el Plan General o el PS, se ejecuten efectivamente todas las obras de urbanización previstas, en los plazos establecidos y con las cesiones correspondientes, por ejecución completa de los Proyectos de Urbanización y Actuación necesarios.

3. Cualquiera otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, bien sea del No Urbanizable en urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado y sin PS en Sectorizado, o del Sectorizado sin Plan Parcial, ni Proyecto de Urbanización en Urbano, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una modificación o revisión del Plan General o serán reputadas de ilegales.

4. La revisión preceptiva del Programa de Actuación del Plan cada cuatro años, no legitima por sí misma ningún cambio de clasificación del suelo ni, en especial, del Urbanizable No Sectorizado a Sectorizado, cuando no hubiera medido la aprobación del Plan de Sectorización respectivo. No obstante, si como consecuencia de esta revisión del Programa fuese necesario modificar la clasificación del suelo, se ajustará a los trámites de modificación de los planes.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Función social de la propiedad Sección 1. Del derecho de propiedad

#### Sección 1. Del derecho de propiedad

##### Art. 2.6. Delimitación del derecho de propiedad.

1. De conformidad con el art. 128 de la Constitución, toda riqueza del municipio y sea cual fuera su titularidad está subordinada al interés general.

2. El contenido del derecho a la propiedad privada del suelo, reconocido constitucionalmente, estará referido y delimitado de forma concreta por su función social y en congruencia con su utilidad Pública de acuerdo, entre otras, con la legislación del Suelo.

3. Es competencia urbanística del presente Plan, por remisión normativa de la legislación del Suelo al mismo, y en orden al régimen del suelo y a la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales, promover las condiciones necesarias y establecer las Normas pertinentes para hacer efectivos los derechos constitucionales de toda población municipal, referentes a los arts. 45, 46 y 47 de la Constitución; a saber:

- a) disfrutar de un medio ambiente urbano y natural adecuado;
- b) utilizar racionalmente todos los recursos naturales;
- c) garantizar la conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.
- d) disfrutar de una vivienda digna y adecuada;
- e) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación; y
- f) participar en las rentas generadas por la acción urbanística de la comunidad.

4. En cumplimiento de tales preceptos constitucionales y en congruencia con la función social y utilidad pública de la propiedad privada, por el presente Plan se otorga, delimita y configura el preciso contenido del derecho de propiedad, subordinándolo al interés general.

5. El contenido urbanístico concreto del derecho de propiedad, conferido por el presente Plan mediante la clasificación y calificación urbanística de los predios, configura y definen el estatuto jurídico de cada propiedad del término municipal.

6. El ejercicio de las facultades dominicales del derecho de propiedad comporta el deber de contribuir a las cargas y, equitativa, proporcional y recíprocamente, el derecho a disfrutar de los beneficios que se deriven de la configuración del contenido urbanístico de la propiedad por la ordenación del uso de los terrenos y construcciones establecida en el presente Plan.

#### Sección 2. Derechos y deberes básicos de los propietarios

##### Art. 2.7. Contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria.

Los derechos y obligaciones de los propietarios de suelo se regulan conforme a lo previsto en la Ley Estatal del Suelo, según el texto del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, sobre Ordenación Urbanística de

Andalucía, ejecutándose de acuerdo con la normativa que sobre planeamiento, gestión y ejecución del planeamiento establezca la legislación urbanística aplicable en cada caso -hasta ahora los reglamentos que no incumplan la LOUA-.

Art. 2.8. Derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solares y a edificar éstos en las condiciones que en cada caso establezca la legislación urbanística y el planeamiento.

2. Los propietarios de suelo urbanizable tienen el derecho de usar, disfrutar y disponer de los terrenos de su propiedad conforme a la naturaleza rústica de los mismos, y a proponer su transformación en urbanos a través del correspondiente planeamiento de desarrollo de conformidad con lo que establezca la legislación urbanística, y se podrá ejercer desde el momento en que el planeamiento general delimite sus ámbitos, se hayan establecido las condiciones para dicho desarrollo, y en otro caso, a través de lo que establezca la legislación urbanística aplicable.

3. Los propietarios de suelo no urbanizable tienen el derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos, debiendo destinarse a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, dentro de los límites que, en su caso, establezcan las leyes o el planeamiento, con la excepción, a través del procedimiento previsto en la legislación urbanística de las actuaciones de interés público, cuando se trate de suelo no sometido a algún tipo de protección incompatible con su transformación.

Art. 2.9. Obligaciones de los propietarios.

1. Serán obligaciones comunes de todos los propietarios, según la clase de suelo que les afectara por razones urbanísticas, observar las siguientes limitaciones y deberes mínimos:

a) La utilización del suelo y en especial su urbanización y edificación, deberá producirse en la forma y con las limitaciones que la legislación de ordenación territorial y urbanística de los predios.

b) Elaborar la figura de ordenación exigida, urbanizar y edificar, todo ello en los plazos señalados en el presente Plan y en los Planes que lo desarrollen.

c) Efectuar las cesiones de terrenos destinados a viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local y a sistemas generales que, en virtud de la Ley se establecen en las presentes Normas, bien sean obligatorias y gratuitas, por razón de utilidad pública u obligatoria a título oneroso.

d) Efectuar las cesiones del porcentaje de aprovechamiento urbanístico correspondientes a la administración actuante.

e) Sufragar los costes de la urbanización, directamente o por contribuciones especiales y en su caso, ejecutarla en los plazos previstos.

f) Las nuevas construcciones o las obras de mejora de las existentes, se ajustarán a la ordenación aprobada y se adaptarán al ambiente en que estuvieran situadas.

g) Destinar los terrenos y construcciones al uso establecido por el Plan, mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

h) Realizar las obras de adaptación requeridas por las Normas, Planes o Proyectos de carácter histórico o artístico, bajo sanción de la expropiación total o parcial del edificio.

i) Cumplir las normas sobre protección del medio ambiente y rehabilitación urbana.

j) Realizar las obras precisas de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, por motivos de interés estético.

k) Solicitar la licencia de edificación, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos en las presentes Normas.

l) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los Planes fuese de tal importancia que alterasen sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión o modificación de aquellos, de oficio o a instancia de parte para ajustarlos a la nueva situación.

3. No obstante, si no hubieran de dificultar la ejecución del presente Plan podrán autorizarse excepcionalmente sobre los terrenos, usos u obras justificadas de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare la administración urbanística, sin derecho a indemnización, y la autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad.

4. El arrendamiento y el derecho de superficie de los terrenos a que se refiere el párrafo anterior, o de las construcciones provisionales que se levanten en ellos, estarán excluidos del régimen especial de arrendamiento rústico y urbanos, y en todo caso, finalizarán automáticamente con la orden de la administración urbanística acordando la demolición o desalojo para ejecutar los proyectos de urbanización.

Art. 2.10. Reparto de Beneficios y cargas.

1. Todo propietario de suelo urbano o urbanizable tiene el derecho a disfrutar de los beneficios otorgados por el Plan, así como el deber de repartirlos equitativamente con los demás afectados con cargas en el mismo. Recíprocamente, todo propietario tiene el deber de soportar las cargas que impone el Plan y el derecho a resarcirse equitativamente de las mismas con la parte que le corresponda de los beneficios otorgados a otros propietarios.

2. Los mecanismos previstos en la LOUA para el reparto equitativo de cargas y beneficios pueden condensarse:

- a) Compensación, en todas sus formas.
- b) Cooperación.
- c) Expropiación.
- d) Contribuciones especiales.
- e) Reparcelación, en todas sus formas.
- f) Indemnización en metálico.

### Sección 3. Proceso de patrimonialización del contenido urbanístico del derecho de propiedad

Art. 2.11. Responsabilidad patrimonial de la Administración.

1. La ordenación del uso y clasificación de los terrenos y construcciones enunciadas en este Plan no confiere derecho alguno a los propietarios a exigir indemnización, por implicar esta ordenación meras delimitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su clasificación o calificación urbanística. Los afectados tendrán derecho, no obstante, a la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento en los términos previstos en la legislación del Suelo y, por virtud de ella, en el presente Plan.

2. La modificación o revisión del Plan sólo conferirá derecho indemnizatorio si los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planeamiento fueran inferiores a los resultantes del anterior, siempre que éstos hubieran sido ya patrimonializados y no pudieran materializarse.

3. No obstante lo dispuesto en el número anterior, las situaciones de fuera de ordenación surgidas por los cambios de planeamiento no serán indemnizadas.

4. Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o revisión del planeamiento se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero aun no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia en cuanto sea disconforme con la nueva ordenación, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas, el 25 por 100 del coste de ejecución del proyecto para el que se obtuvo la licencia de edificación y la totalidad de los gastos que, justificadamente, estén motivados por la edificación proyectada o iniciada; siempre que la licencia en su día obtenida fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

5. Toda lesión en edificaciones existentes o usos legalmente establecidos sobre derechos patrimoniales de los particulares, resultante de una actuación administrativa o como consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos, y que no sea debida a causas de fuerza mayor, conferirá derecho a exigir indemnización, conforme a las normas que regulan con carácter general, la responsabilidad patrimonial de la Administración.

6. Conferirá derecho a exigir indemnización la ordenación que impusiera vinculaciones o limitaciones singulares que lleven consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico del suelo, y se compruebe que no puede ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, ni de oficio ni voluntariamente, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas.

7. Las ordenaciones que impusieran vinculaciones singulares en orden a la conservación de edificios, conferirán derechos indemnizatorios en cuanto excedan de los deberes legales y en la parte no compensada por los beneficios que resulten de aplicación.

8. Serán en todo caso indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio, dentro de los plazos establecidos al efecto, que como consecuencia de un cambio del planeamiento o por acordarse la expropiación devengan inútiles.

9. Para cumplimentar el derecho a exigir la eventual indemnización derivada de modificaciones o revisiones en el planeamiento, a que se refieren los artículos siguientes o de las compensaciones a que se refiere el art. de las presentes y en los distintos casos contemplados, habrán de cumplirse los siguientes requisitos:

- a) Efectividad del daño o lesión objetiva, actual y cierta, no simplemente eventual, futura o posible de valores subjetivos o de mercado.
- b) Individualidad, en relación a un edificio, propiedad o grupos aislados de afectados, diferenciables de la generalidad de los casos por las lesiones singularizadas causadas.
- c) Susceptibilidad de cuantificación económica del daño, comprobable con los valores monetarios evidentes.

d) Imposibilidad demostrada de repartir equitativamente el daño con los beneficios de todos o algunos de los afectados por la ordenación urbanística, ni en polígonos o unidades continuas o discontinuas de actuación, ni de oficio ni voluntariamente, ni en compensaciones con el mismo interesado.

e) Imputabilidad del daño en relación directa, inmediata y exclusiva de causa a efecto con la ordenación prevista en el planeamiento, y no por mediación de otros planes o actuaciones interpuestos.

f) Imputabilidad del daño al Órgano administrativo competente y responsable directo de la ordenación, a quien deberá elevarse la solicitud de indemnización.

g) Reclamación de la indemnización antes de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del planeamiento que genera la minoración o vinculación singular con restricción del aprovechamiento.

9. La propiedad afectada y la Administración actuante podrán convenir que la cuantía de la indemnización se haga efectiva con independencia de otras formas de permuta, compensación en especie u otras que procedan.

## TÍTULO TERCERO

### RÉGIMEN URBANÍSTICO DE CADA CLASE DE SUELO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Régimen del suelo no urbanizable

##### Sección 1. Aspectos generales

###### Art. 3.1. Definición.

Constituyen el suelo no urbanizable todos los terrenos que en función de sus valores agrícolas, forestales, ganaderos, paisajísticos, ecológicos y en relación con la estrategia territorial del Plan, se clasifican como tal con objeto de evitar su proceso de urbanización y/o preservar sus características naturales y productivas.

Sus límites, subclases de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de clasificación del suelo escala 1:25.000 y 1:10.000.

Se establece la siguiente disposición en relación a las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable:

1. El Ayuntamiento elaborará un Avance de planeamiento para identificación de los asentamientos en la totalidad del SNU del territorio municipal, conforme establecen las Directrices y Recomendaciones del POT de La Janda, art.16 de dicho planeamiento territorial, y la legislación vigente en la materia, LOUA y Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2. Una vez aprobado el documento de Avance, al que se refiere el apartado anterior, se procederá a formular la Revisión del planeamiento general para incorporar dichos asentamientos urbanísticos. Esta incorporación a la ordenación del PGOU ha de producirse en el marco de lo establecido en el POTA y Plan de ordenación territorial de ámbito subregional (POT de La Janda), así como al Decreto 2/2012.

###### Art. 3.2. Ámbito de aplicación.

Las normas de este capítulo se aplican tanto a los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, como aquellos sectores clasificados como urbanizables no Sectorizados, hasta tanto no se redacte el correspondiente Plan de Sectorización.

###### Art. 3.3. Categorías y delimitación.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se distinguen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

a) Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. (SNUN).

Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial agrario, en tanto no se modifique la estrategia territorial del Plan.

b) Suelo no urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística. (SNUEPPU).

Los terrenos que sean objeto de previsiones o determinaciones contenidas en los Planes de Ordenación del Territorio que impliquen su exclusión del proceso urbanizador, o contengan criterios de ordenación de usos que se traduzcan necesariamente en la clasificación del suelo como no urbanizable.

Que algún instrumento de planeamiento urbanístico considere que son merecedores de un régimen especial de protección o que garantice la preservación de sus características en razón de sus valores e intereses de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

Comprende esta categoría de suelo los que el Plan General y el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Cádiz, se identifican por contar con valores paisajísticos, ambientales o elementos de especial interés histórico o cultural.

En el que se establecen las siguientes subáreas:

- De protección de la Vega del Río Salado
- De interés paisajístico litoral.
- De interés forestal.

c) Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. (SNUEPLE).

Pertencen a esta categoría aquellos terrenos que tienen la consideración de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características naturales.

Pertencen también a esta categoría de suelo no urbanizable los terrenos que estén sujetos a algún régimen de protección por alguna legislación especial, incluidos los afectados por sus limitaciones, servidumbres, declaraciones formales o medidas administrativas, que estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, de la flora, de la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

En concreto, en atención al régimen especial de protección otorgado por la legislación específica y atendiendo las características físico-naturales del municipio, se distinguen los siguientes ámbitos de protección según las siguientes materias:

- a) Dominio Público Marítimo Terrestre.
- b) Dominio Público Hidráulico.
- c) Vías Pecuarias.
- d) Yacimientos Arqueológicos.
- e) Dominio Público de Carreteras.
- f) Lugares de Interés Comunitario.
- g) Complejo litoral de interés ambiental de la Playa de Castilnovo.

## Sección 2. Condiciones generales de uso y edificación

### Art. 3.4. Destino.

Los terrenos clasificados como no urbanizables no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero y cinegético y, en general, a los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales conforme a lo establecido en la legislación que los regula, sin perjuicio de lo establecido en los artículos siguientes.

### Art. 3.5. Régimen general de las edificaciones.

1. En esta clase de suelo, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como la instalación de parques eólicos, en las áreas consideradas aptas para ello y conforme a lo dispuesto en el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos en la Comarca de la Janda, y las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

- Excepcionalmente y dentro del suelo no urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNUN), podrán autorizarse edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

- Queda prohibida la instalación de vivienda familiar aislada en medio rural con las excepciones establecidas en la Ley 7/2001, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y siempre se estará a lo dispuesto en el artículo 50 de esta Ley y especialmente a las disposiciones de los artículos 42 y 43 para el caso de ejecución de viviendas aisladas en suelo no urbanizable.

- Las actuaciones de utilidad pública o interés social que deban ubicarse en suelo no urbanizable deberán justificar, en la solicitud de licencia, la idoneidad de la ubicación elegida respecto a otras localizaciones posibles, teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.

### Art. 3.6. Condiciones particulares.

El presente Plan General regula en sus normas particulares las condiciones y limitaciones que han de concurrir y exigirse en cada caso, para autorizar los citados usos y edificaciones.

#### Art. 3.7. Áreas de especial protección.

En las áreas de especial protección delimitadas en el presente Plan estará 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 artículo anterior.

#### Art. 3.8. Condiciones de edificación.

1. Con carácter general, se cumplirán las disposiciones establecidas en la LOUA en su Título II, Capítulo II, Sección Segunda. Artículo 52.

2. Además los tipos de construcciones habrán de ser adecuadas a su condición aislada, conforme a las presentes Normas, quedando prohibidas las edificaciones características de las zonas urbanas.

3. A tal efecto, las construcciones en el medio rural a que se refiere esta clase de suelo utilizarán soluciones constructivas, materiales, colores, textura, formas, proporciones, huecos y carpintería, tomadas de la arquitectura tradicional o típica, en consonancia con las muestras autóctonas próximas en la misma zona. En general queda prohibida la utilización de fibrocemento o pizarras para las cubiertas o fachadas –salvo instalaciones industriales– y elementos o soluciones formalmente disonantes, llamativas u ostentosas no acordes con el ambiente en que se hallaren.

4. Las limitaciones generales a la nueva edificación de esta clase de suelo y para todas las zonas, serán:

a) Edificación aislada pendiente de cubierta igual o menor a 45 grados sobre la horizontal, con teja curva o plana preferentemente; carpintería de color y formas en todo caso como las tradicionales próximas a la zona.

b) Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industrial, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a 0,60 m de alto en cada punto del terreno, con pilares, postes o machones, en su caso, de hasta 1,70 m de alto medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los 1,20 m.

c) Las edificaciones se adaptarán al máximo a la topografía natural del terreno. Cuando la naturaleza de la obra justifique la realización de movimientos de tierra importantes, se suavizarán las transiciones entre los nuevos perfiles y los terrenos colindantes, evitándose los cortes bruscos, muros de contención, etc.

d) Los vertidos de las nuevas edificaciones no contaminarán los terrenos colindantes ni los cursos de agua de la zona.

5. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en el art. 52 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

6. En la tramitación de expedientes de concesión de licencias para la construcción de edificaciones destinadas o vinculadas a explotaciones agrarias, ganaderas o avícolas se exigirá, además de lo requerido con carácter general, la siguiente documentación: Certificado acreditativo de ajustarse a los planes o normas de los órganos competentes en materia de Agricultura, o de ser conforme la explotación a los usos agrarios, expedido por la Delegación Provincial de la consejería de agricultura; copia de la inscripción en el Registro de la Propiedad y acreditación de estar dado de alta desde el punto de vista social y fiscal para el ejercicio de la actividad agraria.

#### Art. 3.9. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria.

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables (mientras carezcan de ordenación pormenorizada) o suelos no urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otras aplicables, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. 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 parcela mínima susceptible o no de ser edificada que, en virtud de la Ley del Suelo, se señala en cada zona del suelo no urbanizable del presente Plan.

3. 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.

4. En conformidad con lo precedente, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del suelo no urbanizable o del urbanizable, hasta que cuente con la ordenación pormenorizada, 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.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo establecidas por la Resolución de 4 de noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan de la Consejería de Agricultura y Pesca 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.

6. En las enajenaciones o segregaciones de fincas rústicas deberá hacerse constar expresamente, en el correspondiente título de enajenación, las condiciones de edificación y uso derivadas del presente Plan, así como las referentes a cultivos protegidos y cláusulas sobre la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirentes quedará subrogado en lugar y puesto del anterior propietario.

7. 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 al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción según la legislación vigente.

#### Art. 3.10. Otras disposiciones complementarias.

Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales.

Entre otras disposiciones, se aplicaran las normas establecidas por:

- Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.
- Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
- Ley 3/1995, de Vías Pecuarias.
- Decreto 155/1998, Reglamento de Vías Pecuarias.
- Texto Refundido de la Ley de Aguas (RDL 1/2001, de 20 de julio).
- Ley 43/2003, de Montes.
- Ley Forestal de Andalucía 2/1992, de 15 de junio.
- Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental Andaluza.
- Ley 4/1989, de Conservación de la Naturaleza.

Los terrenos destinados a viario, zonas verdes y equipamientos que se sitúan dentro del Dominio Público Marítimo-Terrestre, deberán obtener la preceptiva concesión administrativa. En caso contrario será de aplicación lo establecido en la Disposición Transitoria Cuarta para las obras e instalaciones a la entrada en vigor de la ley de Costas, tanto en Dominio Público como en Servidumbre de protección.

### Sección 3. Núcleos de población

#### Art. 3.11. Parcelaciones urbanísticas y núcleos de población.

1. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable hasta que tenga aprobado el Plan de Sectorización o el Plan Parcial no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, cuando se pueda dar lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población, en la forma que se determina en las presentes Normas.

3. Se entenderá que es núcleo de población, todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes o de dependencia entre las edificaciones.

4. A los efectos de lo establecido en la LOUA, se considerará que constituyen lugares en los que existe posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente una o varias de las siguientes condiciones objetivas:

- Tipología, morfología y estructura del asentamiento contraria a las determinaciones del Plan en un área específica.
- Disponer de acceso rodado exclusivo señalizado y de vías interiores de tránsito rodado.
- Disponer de conducciones de servicios urbanísticos básicos con acometida a cada parcela.
- Cuando en un círculo de 3 ha de superficie centrado en cualquiera de las viviendas preexistentes haya más de 4 viviendas, o habiendo un número inferior se incumpliera cualquiera de las condiciones siguientes:

- Parcela inferior a la permitida en las presentes Normas.
- Frente de la parcela al camino público de acceso menor de 15 metros.
- Retranqueo a linderos inferiores a 10 metros.

Art. 3.12. Acciones contra la parcelación ilegal.

1. La concurrencia de cualquiera de los indicios evidentes expresados en el anterior artículo en parcelaciones realizadas en una misma finca rústica, en una actuación conjunta o por agregación en el tiempo de varias próximas, mediante un plan preconcebido o proyecto de urbanización o actuación común o acumulativa, aunque fuese discontinua en el tiempo y en el espacio, dará lugar al ejercicio de las acciones previstas en la vigente Ley del Suelo.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo anterior, se entenderá que es un supuesto de parcelación, segregación o división material, la constitución de proindivisos o régimen de multipropiedad sobre la parcela en la que concurren algunos de los indicios que revelen el riesgo de formación de núcleo de población, excepto en los supuestos en que derive el proindiviso por adquisición «mortis causa».

#### Sección 4. Régimen Jurídico de la Propiedad en el suelo no urbanizable

Art. 3.14. Régimen jurídico.

1. Cualquiera que se la zona, el suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona puede ser autorizado.

2. La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el suelo no urbanizables impone este Plan y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Art. 3.15. Derechos y deberes de los propietarios.

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo no urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

a) Facultades:

1.º Realizar los actos de uso del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

2.º Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos.

En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

b) Deberes:

1.º Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

2.º Conservar y mantener las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

3.º Conservar y mantener el suelo y su masa vegetal en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública.

A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

4.º Realizar las actuaciones de repoblación forestal contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

5.º Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

6.º Abstenerse de realizar acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

Art. 3.16. Normas de trámite.

1. Las autorizaciones de edificaciones estarán al amparo de lo establecido en el artículo 52 de la LOUA, y seguirán el procedimiento expresado en el mismo.

2. Se presentarán proyectos completos sobre toda la parcela a la que quede vinculada la construcción.

## Sección 5. Normas relativas a la implantación de parques eólicos

## Art. 3.17. Definición.

1. El objeto de la presente Norma es la regulación urbanística de la implantación en el territorio del Municipio de Conil de la Frontera de las instalaciones para la obtención de energía mediante el viento, denominadas en lo sucesivo parques eólicos, con una potencia instalada superior a un (1) megavatio.

2. No podrán implantarse en el Suelo No Urbanizable instalaciones de producción de energía mediante el viento de potencia inferior a la indicada en el número anterior, salvo aquellas destinadas al autoconsumo o vinculadas directamente a una concreta actividad industrial, siempre que dichos usos y edificaciones cuenten con las correspondientes licencias municipales.

3. Solo podrán autorizarse la implantación de parque eólicos en Suelo No Urbanizable, y dentro de éste, en aquellas áreas denominadas como aptas para instalación de parques eólicos, según se refleja en el Plano de Clasificación del Suelo y siguiendo las directrices y normas establecidas por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

## Art. 3.18. Condicionantes de implantación.

Dentro de las Zonas Aptas para parques eólicos, definidas por el Plano de Ordenación del Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda. Y el plano de Ordenación del Suelo No Urbanizable, los proyectos, obras e instalaciones correspondientes deberán cumplir los siguientes condicionantes:

1. Los parques eólicos o cualquiera de sus componentes se emplazarán a una distancia mínima de:

a) 1 km de núcleos de población, viviendas y vertederos.

b) 120 m de carreteras, vías pecuarias y arroyos, salvo que las administraciones sectoriales (Carreteras, Medio Ambiente, Confederación) dispusieran distancias inferiores.

c) 150 m de yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural o edificios de interés que participen de valores históricos, culturales o ambientales.

2. Se utilizarán los accesos, edificaciones e infraestructuras existentes para la construcción y funcionamiento del parque.

El proyecto del parque eólico contemplará planimetría en la que se reflejen dichas preexistencias.

3. Los aerogeneradores se montarán desde los propios caminos de acceso de las máquinas.

4. Los caminos de acceso y servicio a los aerogeneradores tendrán una anchura máxima de 4,00 metros. Estarán provistos de las obras de fábrica necesarias. No podrán tener una pendiente superior al 8%, ni ser asfaltados.

5. Se indicarán las zonas en las que se produzcan movimientos de tierras (taludes de caminos, bases de los aerogeneradores, zanjas para líneas subterráneas, etc...), en las que se contemplará su revegetación con especies autóctonas herbáceas y arbustivas, salvo que las parcelas donde se ubiquen estén dedicadas a cultivos agrícolas, en cuyo caso serán acondicionadas para este uso.

6. Todas las líneas eléctricas, de comunicaciones, telefónicas, etc..., que discurran por el interior del parque eólico deberán ser subterráneas, y se localizarán bajo el trazado de los caminos de acceso a los aerogeneradores. Igual consideración deberán hacerse con las líneas de alimentación.

7. Las torres de los aerogeneradores, torres manométricas y otras, deberán ser tubulares, quedando expresamente prohibidas las torres de celosía.

8. Los aerogeneradores se dispondrán entre sí lo más densamente posible, con objeto de minimizar los impactos de colisión de avifauna. El proyecto deberá justificar técnicamente los supuestos de aerogeneradores contiguos distanciados entre sí más de 250 metros. En todo caso se cumplirá la normativa específica establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda para la distancia de los generadores entre sí.

9. Siempre se estará a lo exigido por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

## Art. 3.19. Tramitación.

1. La tramitación para la instalación de Parques Eólicos se regirá por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

2. Junto con la petición de licencia para la construcción de la central o parque eólico, se aportarán cuatro ejemplares de Proyecto Técnico y Estudio de Impacto Ambiental, suscritos por técnicos competentes y visados por los correspondientes Colegios Profesionales.

La Corporación Municipal acordará dentro de los plazos máximos que determina la Ley de Procedimientos, someter dicho expediente a información pública y solicitar los correspondientes informes sectoriales a las

Delegaciones Provinciales de las Consejerías de Industria y de Agricultura, así como iniciar la correspondiente tramitación medioambiental, y en su caso de Carreteras y de Confederación.

3. Trascurridos los plazos de información pública, y una vez evacuados los informes favorables y autorizaciones de las administraciones sectoriales citadas, así como la declaración definitiva viable de Medio Ambiente, la Corporación resolverá respecto de la Licencia solicitada.

4. En el supuesto de que los informes emitidos determinen condicionantes, así como en el caso de que existan alegaciones estimadas por la Corporación, deberán incorporarse dichas determinaciones y condiciones en el Proyecto definitivo, previa Licencia Municipal.

#### Art. 3.20. Documentación técnica.

El Proyecto Técnico deberá contener como mínimo los siguientes documentos además de los especificados por la normativa establecida por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda:

a) Memoria, en la que se especificarán:

- Las razones de cualquier índole que justifiquen la implantación del parque eólico en la zona de que se trate.
- Los criterios de situación que se han seguido para elegir los terrenos en los que situarán concretamente las instalaciones.

- Justificación del ámbito delimitado por el Proyecto.

- Justificación del cumplimiento de las condiciones de emplazamiento reguladas por el Plan Especial Supramunicipal de Ordenación de Infraestructuras de los Recursos Eólicos de la Comarca de La Janda.

- Descripción de los valores y recursos existentes en el ámbito afectado y justificación de las medidas de preservación adoptadas.

- Justificación de la regulación de usos y actividades constructivas en el ámbito del Proyecto.

- Descripción y justificación de la ordenación adoptada para el parque referidas a la superficie total del mismo, las edificaciones e instalaciones previstas, especificando el uso, destino y ocupación de las mismas, la disposición de los elementos singulares y la distancia entre ellos, así como las superficies pavimentadas y otras superficies tratadas. Se incluirá igualmente la descripción y justificación de los movimientos de tierras a efectuar y el tratamiento de los desmontes y taludes resultantes.

- Descripción de los servicios existentes y previstos relativos a accesos, abastecimiento energías, alumbrado y otras instalaciones.

- Descripción de las características formales y constructivas y elementos singulares, especificando la superficie construida, su altura, materiales, composición y otras. Deberán cumplir las condiciones generales estéticas del Planeamiento Municipal.

- Descripción de los rótulos y elementos de señalización si los hubiera y justificación de que no producen una incidencia visual negativa.

- Fotografías panorámicas del entorno físico con simulaciones.

b) Planos de información y de ordenación a escala adecuada relativos del ámbito del parque eólico proyectado, comprensivos entre otros aspectos de la situación del parque, con referencias precisas a la categorización del suelo y a los valores y recursos existentes en dicho ámbito, la topografía de los terrenos afectados por el parque y del emplazamiento de las obras, instalaciones y servicios existentes y previstos, así como planos en los que se reflejen las principales características constructivas y formales de las edificaciones y elementos a implantar, debiendo justificarse el cumplimiento de las condiciones de emplazamiento.

c) Estudio de Impacto Ambiental sobre afecciones ambientales, con el contenido y demás requisitos exigidos por la Normativa Medioambiental.

d) Normas de protección de los valores naturales existentes en el ámbito del parque.

e) Justificación Técnica de la producción energética con aportación de mediciones en el propio emplazamiento y de los métodos de correlación.

f) Calendario de Ejecución del parque eólico y su correspondiente plan financiero.

g) Prevenciones Económicas para la instalación del parque, desglosando los costos destinados a equipos, instalaciones eléctricas, obra civil y medidas correctoras de la afección ambiental.

#### Art. 3.21. Documentación complementaria.

El expediente administrativo deberá contar, además los correspondientes Proyecto Técnico y solicitud de Licencia o Autorización, de los siguientes documentos:

- Aval Bancario u otra modalidad de garantía admitida en derecho que responda de la correcta ejecución del parque por importe mínimo del 6% del presupuesto estimado de la obra civil e instalaciones proyectadas.

- Liquidación económica de tasas e impuestos referidos al presupuesto de ejecución material total de las obras, que incluirá tanto las correspondientes a obra civil como a instalaciones y equipos.

## CAPÍTULO SEGUNDO

## Normas en suelo urbanizable no sectorizado

## Sección 1. Normas generales

## Art. 3.22. Definición.

Constituye el suelo urbanizable no Sectorizado en principio apto para ser urbanizado, cuyo desarrollo se encuentra fuera de las previsiones del Programa de Actuación del Plan General, y sometido al régimen especial establecido por la legislación urbanística para éste tipo y categoría de suelo.

Con independencia de lo regulado en éste capítulo los PS, estarán a lo dispuesto en el Título IV, Cap. 1, Sección 2 de estas Normas.

## Art. 3.23. Planeamiento y Urbanización.

El desarrollo de éste suelo requiere la previa formulación y aprobación de Planes de Sectorización y el subsiguiente desarrollo en Planes Parciales para la consecución de unidades urbanísticas integradas.

## Art. 3.24. De las licencias en suelo urbanizable no Sectorizado.

En tanto no se aprueben Planes de Sectorización, el suelo urbanizable no Sectorizado estará sometido a las limitaciones establecidas por el Art. 52 de la LOUA y 44 del Reglamento de Gestión Urbanística.

## Art. 3.25. Delimitación.

La delimitación de ésta categoría de suelo es la que aparece como Suelo Urbanizable No Sectorizado, en los planos de clasificación del suelo del presente Plan.

## Art. 3.26. Objetivos.

Tienen por finalidad las presentes normas en este tipo y categoría de suelo, la regulación de las formas y condiciones en que puedan incorporarse al desarrollo urbano las actuaciones no programadas.

Obtención de los espacios que se destinen a sistema general de espacios libres o equipamientos mediante su inclusión en Sectores de compensación, de forma que el aprovechamiento correspondiente a estos terrenos se localice dentro de la de limitación de dichas unidades.

## Art. 3.27. Limitaciones.

Las unidades urbanísticas integradas, las cuales son aquellas que resuelve en sí misma la totalidad de los problemas urbanísticos inherentes a su implantación y funcionamiento orgánico, en la forma que quedan definidas por el artículo 71.2 del Reglamento de Planeamiento, están sujetas a las siguientes limitaciones:

- En tanto no se aprueben los correspondientes Planes a que se ha hecho referencia en el artículo anterior, el suelo está sometido al régimen urbanístico establecido por el artículo 53 de la LOUA.
- Una vez aprobado un Plan de Sectorización, se estará a lo dispuesto por el artículo 53 de la citada Ley, en lo que se refiere a la gestión urbanística del suelo y a los derechos, obligaciones y cargas dimanantes del planeamiento, sin perjuicio de todas aquellas limitaciones, obligaciones y cargas adicionales que se establezcan, tanto en el PS como en el acuerdo aprobatorio del mismo.

## Art. 3.28. Formulación y ejecución del Plan de Sectorización.

Las actuaciones en suelo urbanizable no Sectorizado se regularán de acuerdo con la legislación urbanística aplicable, atendiendo al derecho de iniciativa de los propietarios previsto en la legislación urbanística.

El Ayuntamiento actuante podrá convocar concursos para la formulación y ejecución del PS, cuando no vayan éstos a ser promovidos por iniciativa privada. Dichos concursos se desarrollarán de conformidad con las determinaciones y criterios establecidos por las presentes Normas.

Los concursos se convocarán de acuerdo con unas bases, las cuales señalarán las zonas aptas para la localización de las cuestiones a llevar a efecto, la magnitud de las superficies urbanizables, las exigencias mínimas de planeamiento de acuerdo con lo establecido por el Plan, señalamiento de los usos generales a que se destine la actuación, la obligación de los promotores de construir un determinado porcentaje de edificación en los plazos que se señalen, garantías y sanciones en caso de incumplimiento y cuantas otras circunstancias requiera la propia configuración de la actuación.

Igualmente, las bases deberán establecer el contenido mínimo, establecido en el artículo 12 de la LOUA, y cuantas mayores obligaciones se consideren necesarias en función del carácter de la actuación, así como los precios de venta y alquiler de las edificaciones.

Asimismo en las bases, deberán concretarse los elementos de infraestructura exterior (vial y de servicios), que debe realizar o ampliar el promotor del Plan de Sectorización, en función del grado de ejecución de los sistemas generales previstos en el Programa de Actuación del Plan General.

Las bases del concurso o concursos para la selección de las iniciativas de desarrollo del suelo urbanizable no Sectorizado deberán respetar las correspondientes determinaciones de éste capítulo. Sin embargo, podrá apartarse de las mismas con el único objeto de excluir algunos de los usos permitidos, disminuir el aprovechamiento urbanístico privado, aumentar las reservas de suelo para sistemas cuyos incrementos deberán asimismo ser cedidos gratuitamente por los promotores o propietarios y redistribuir los espacios para sistemas siempre que se mantengan o aumenten los espacios destinados a parques y jardines e instalaciones deportivas públicas.

Las conexiones se realizarán siempre mediante tramos del sistema viario general representado en los planos de ordenación del Plan General. Las conexiones de las infraestructuras de servicios se realizarán de acuerdo con los planos especiales previstos en el Programa de Actuación, si estuviesen aprobados o en su defecto de los Esquemas de Infraestructuras Básicas.

Los Planes de Sectorización no podrán desarrollarse en detrimento del Programa de Actuación del Plan general o contra sus prioridades o previsiones.

Podrán formularse Planes de Sectorización antes de transcurridos los cuatro años de programación, si el grado de desarrollo alcanzado por el suelo urbanizable así lo aconsejara o porque se considere de interés para el municipio el adelanto de la ejecución de los sistemas generales asignados a cada uno de ellos.

#### Art. 3.29. Compromisos y garantías.

En las bases deberán establecerse los compromisos y garantías suficientes para asegurar el cumplimiento de las obligaciones impuestas a los propietarios por la legislación del Suelo y por éste Plan, y concretamente las reguladas en el art. 12 de la LOUA.

#### Art. 3.30. Determinaciones de los PS.

Se estará en cuanto a su contenido en lo dispuesto por el art. 72 del Reglamento de Planeamiento y el art. 12 de la LOUA.

#### Art. 3.31. Documentación.

Se estará a lo previsto por la Sección Tercera del Capítulo Octavo del citado Reglamento de Planeamiento y en la normativa que establezca la LOUA.

#### Art. 3.32. Desarrollo.

Los PS, se desarrollarán a través de Planes Parciales de Ordenación, cuyo objetivo será el de la ordenación detallada del territorio completo afecto a cada etapa de ejecución de dicho programa, o a la totalidad del suelo incluido en el Plan, si se hubiera previsto una sola etapa.

La puesta en práctica del Plan Parcial requerirá la previa aprobación del o de los Proyectos de urbanización correspondientes.

Cada uno de los instrumentos citados en los apartados anteriores, deberán contener las determinaciones y documentos señalados por la Ley y el Reglamento de Planeamiento.

#### Art. 3.33. Ejecución.

La ejecución de los Programas se efectuará por los sistemas de actuación previstos por el artículo 107 de la LOUA.

#### Art. 3.34. Incumplimiento.

En todo caso, el incumplimiento de las obligaciones contraídas por el adjudicatario, dará lugar a la resolución del convenio y a la caducidad del Plan de Sectorización, sin perjuicio de las sanciones que procedan.

#### Art. 3.35. Magnitudes mínimas.

El tamaño mínimo que puede alcanzar la actuación deberá ser al menos toda área que tenga una continuidad física según se define en los planos de ordenación.

### CAPÍTULO TERCERO

#### Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)

##### Sección 1. De la división y régimen jurídico del SUS

#### Art. 3.36. Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS) del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos, que por necesidades estratégicas del desarrollo del Plan deben ser

urbanizados en los plazos fijados en el Programa de Actuación del Plan, según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio, y que, además no sean objeto de una protección especial o general de sus valores agrarios, naturales o paisajísticos.

2. El suelo Urbanizable Sectorizado está constituido por los terrenos precisos para el desarrollo urbano previsible que se pueden hallar en alguna de las siguientes situaciones:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado del Planeamiento anterior sin Plan Parcial aprobado, que se requiera para completar la estrategia del presente Plan.

b) Planes Parciales aprobados, en su caso, que, en virtud del Derecho Transitorio, no están ejecutados o está caducada su virtualidad operativa, y que requieren una nueva formulación ajustada al presente Plan y a la vigente Ley del Suelo.

c) Otros terrenos no clasificados anteriormente como urbanizables que, por haber sido semiconsolidados de hecho requieren una ordenación legitimadora que reconduzca su situación urbanística y jurídica de acuerdo con la Ley vigente y la estrategia del Plan.

d) Terrenos cuyo desarrollo urbanístico viene condicionado y asumido por acuerdos del Pleno municipal y convenios urbanísticos debidamente protocolizados con arreglo a derecho.

e) Terrenos previstos para actuaciones públicas y privadas en orden a la realización de obras correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio y la total urbanización de dicho suelo.

3. Se incluirán, igualmente, y de modo automático en el Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos que, en desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización respectivos.

#### Art. 3.37. Régimen jurídico del SUS.

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan está sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización respectivo que lo desarrolle.

2. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras o mejoras permanentes del suelo rústico o de las edificaciones actuales que impliquen incremento de su valor, ni podrá iniciarse ninguna parcelación rústica por considerarse, a todos los efectos, que en estos terrenos del SUS existe una objetiva posibilidad de formación de núcleos de población o rurales.

3. No obstante, si no hubiesen de dificultar la ejecución de los Planes Parciales, en cuanto a usos globales e infraestructuras previstas se refiere, podrán autorizarse obras, usos o instalaciones justificadas que se hubieran de realizar mediante la redacción de Planes Especiales para la ejecución directa de obras de infraestructuras o de sistemas generales previstos en el Plan y las obras de carácter provisional, previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo, que habrán de demolerse cuando lo acuerde el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización y la autorización, aceptada por el propietario, deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad.

#### Art. 3.38. Obligaciones y derechos de los propietarios.

1. Los propietarios de Suelo Urbanizable Sectorizado tienen el deber de:

a) Elaborar, presentar y ejecutar por sí mismos los Planes Parciales que se señalen y en los plazos previstos en el Programa de Actuación, conforme a sus determinaciones.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales incluidos en la gestión de los sectores de Plan Parcial, por estar incluidos en el ámbito correspondiente o adscrito al mismo.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a favor del Ayuntamiento la superficie total de los terrenos que se destinen con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y demás servicios públicos necesarios, afectados al servicio del sector o polígono.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo edificable correspondiente al diez por ciento del aprovechamiento medio de área de reparto en que se encuentra la finca previa deducción de las cesiones anteriores que procedan y calculado en la forma señalada por la legislación aplicable.

e) Ceder la superficie de suelo edificable correspondiente a los excesos de aprovechamiento resultantes de los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución, cuando estos sean superiores a los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la misma.

f) Costear la urbanización de todos los conceptos comprendidos en el arts. 58 a 61 RG, correspondiente a los sectores donde se les adjudique sus derechos y a las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y en su caso, a las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones establecidos por el presente planeamiento.

g) Edificar los solares en el plazo señalado por las presentes Normas o por los Planes Parciales que las desarrollen.

2. Los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado tienen derecho a:

a) Disponer del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que estén situados sus terrenos.

b) Ser compensados, junto con los demás propietarios, de las limitaciones y cargas que les impusiera el sector de planeamiento en que se hallaran, en igualdad de condiciones con los mismos.

c) Obtener las rentas apropiadas por la patrimonialización de sus derechos urbanísticos.

d) Hacer viable los costos de urbanización en sectores o polígonos deficitarios respecto al aprovechamiento medio del área de reparto de SUS en que se sitúen sus terrenos, mediante la disminución proporcional de cargas que implique su gestión urbanística o la obtención de reducciones o compensaciones económicas que se establecen en la legislación y reglamentación urbanística.

e) Ser compensados los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que carezcan de aprovechamiento por no estar incluidos en un sector con aprovechamiento lucrativo, mediante la expropiación o la adjudicación de terrenos en sectores que tengan un aprovechamiento superior al tipo del área de reparto a la que pertenezcan y que estén incluidos en el mismo cuatrienio o plazo de ejecución.

## Sección. 2. De las determinaciones urbanísticas del SUS

Art. 3.39. División del SUS en sectores.

1. Todos los terrenos clasificados como urbanizables e incluidos en el Programa temporal de Actuación del Plan General vienen ordenados o 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. Los criterios para la identificación y delimitación del perímetro de cada sector pueden ser uno o varios de los siguientes:

a) Situaciones de planeamiento existente o heredado ya promovido con anterioridad, conforme a lo expresado en el punto 2 del artículo 3.36 anterior.

b) Espacios de borde, intersticiales y marginales, dejados vacantes en el desarrollo urbano anterior, que requieren su incorporación al continuo urbano como elementos de sutura que articulen entre sí espacios urbanos hoy discontinuos.

c) Finalización de áreas de expansión estratégica hasta enlazar con infraestructuras, sistemas o elementos estructurantes periféricos, existentes o previstos.

d) Incorporación de terrenos idóneos y necesarios para sistemas generales de comunicaciones, espacios libres o de equipamiento comunitario que sean precisos como elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo urbano adoptado y los déficits estructurales existentes.

e) La delimitación precisa de los sectores se apoya con elementos, líneas o bordes inequívocos en el terreno y según la estructura de la propiedad de los terrenos afectados.

f) En todo caso, cada sector tiene las dimensiones necesarias y suficientes para constituir una unidad de ejecución que permita la reserva de dotaciones de una unidad elemental, cuando menos.

3. Los sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan General, quedan definidos en el documento de las Fichas Urbanísticas.

Art. 3.40. Unidad mínima de planeamiento.

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos. Cada uno de los sectores deberá ser únicamente desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito.

2. Cuando un sector de planeamiento parcial señalado en el Plan General estuviese compuesto por terrenos que aunque constituyan una unidad geográfica y urbanística, estén separados por vías, sistemas generales existentes u otras barreras o elementos del territorio, que constituyan elementos de discontinuidad, podrán ser diferenciados como unidades de ejecución independientes, pero nunca subdividirse en Planes Parciales aislados o de tramitación por separados; salvo que se decidiera la modificación del Plan General con tal fin, convenientemente justificado en que no se disminuyen las cesiones que de otro modo le correspondería como unidad superior.

3. Contrariamente, si los propietarios de sectores diferentes señalados en el Plan General y con soluciones de continuidad entre ellos, por motivos de aceleración del proceso urbanizador y garantizando la promoción de una unidad urbanística superior, optasen por tramitar simultáneamente un solo Plan Parcial que

absorbiera sectores completos de los señalados, podrá favorecerse la iniciativa, si con ello se mantienen las constantes urbanísticas de cada sector y cada cuatrienio o de los dos sucesivos, se articula la gestión de los sectores previos como polígonos a todos sus efectos del nuevo y superior sector de planeamiento, se revisa, en su caso, el Programa de Actuación del Plan, y no se irroga perjuicio a terceros, ni se incurren en mayores gastos de los presupuestos municipales previstos para el SUS.

4. La programación temporal de las unidades y sectores de planeamiento parcial, e incluso de su ejecución anticipada, tendrá en todos los casos como criterios u objetivos los de promover aquellos ámbitos más próximos al suelo urbano y que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

#### Art. 3.41. Determinaciones del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado en el presente Plan se expresa:

a) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total de cada uno de los sectores de planeamiento parcial.

b) Fijación del aprovechamiento medio del área de reparto constituida de todo el Suelo por los sectores incluidos en el mismo plazo de ejecución y los sistemas generales adscritos a aquellos para su gestión.

c) Asignación de intensidades y usos característicos en las diferentes zonas en que se dividen los sectores, y fijación de los coeficientes de ponderación relativa de aquellos, respecto del uso característico del área de reparto constituida por todos los sectores incluidos en el mismo plazo de ejecución y los sistemas generales adscritos a ellos para su gestión.

d) Asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y del trazado u ordenación urbana en cada sector, y en todo el Suelo Urbanizable.

e) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado estructurante de las redes viarias, de infraestructura y demás servicios fundamentales al servicio de la unidad de planeamiento, así como las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres para su conexión y coherencia con los diversos sectores entre sí, con independencia de los sistemas generales.

f) Asignación de las cesiones gratuitas de suelo para sistemas generales que quedan incluidas en cada sector a efectos de gestión, que no sean objeto de expropiación directa de los sectores de Planes Especiales delimitados para estos sistemas.

g) Expresa mención de las ordenaciones y determinaciones de los Planes Parciales que se respetan o modifican que, no obstante su gestión y ejecución sea la que ya se hubiese iniciado, requerirán el cumplimiento de las mismas en los plazos y con las condiciones de ejecución y cesiones contenidas en las presentes normas.

h) Las demás determinaciones y documentos que habrán de contener Los Planes Parciales se ajustarán a los establecidos en el art. 13 LOUA, así como en las Normas Particulares del presente Plan General.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de planeamiento parcial 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, señaladas en espacios continuos, cerrados y uniformes por cada tipo de uso. Los sistemas generales, a todos los efectos se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso. Cada zona según el uso de ella, puede venir afectada por un coeficiente de homogeneización que expresa el valor atribuido a cada uso con relación al uso característico del área de reparto.

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. Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación. El aprovechamiento urbanístico de cada zona será el resultado de multiplicar su superficie por la edificabilidad o intensidad atribuida y por el coeficiente de homogeneización de cada zona, expresándose en unidades de aprovechamiento sin escala.

c) Tipología de la edificación dominante de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso, globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede suceder que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos del planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según

la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción. La estructura de la propiedad en el territorio es un elemento diferencial para la identificación y delimitación de los sectores.

Sectores distintos pueden tener las mismas zonas, usos globales, intensidad y tipologías. Cada sector, según su situación, accesibilidad, suelos, costos, y, en general, su renta diferencial de localización o situación, podrá venir afectado por un coeficiente mediante el cual se diferencia globalmente de los demás sectores. El aprovechamiento de cada sector lo constituye la suma de las unidades de aprovechamiento de todas las zonas en él incluidas, aunque fuesen sistemas generales de aprovechamiento inicial o edificabilidad nula. El aprovechamiento medio de cada zona será su intensidad total expresada en unidades de aprovechamiento por unidad de superficie.

e) Etapas temporales de desarrollo urbanístico de los sectores de planeamiento parcial o especial, en relación con el Programa de Actuación del Plan General, adscribiendo cada sector a una etapa.

f) Contenido social, referente al mínimo porcentaje, exigible en cada zona de uso residencial global y en cada sector, de viviendas de Protección Oficial y promoción pública o privada, que regula la estructura social y el precio máximo del suelo según la legislación vigente.

3. Se respetarán o tomarán en cuenta, en la redacción de los respectivos Planes Parciales, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan.

4. Los Planes Parciales, cuando no se señalase expresamente en las presentes Normas, determinarán el sistema de actuación para su ejecución, no delegando en precisiones posteriores, cuales son las relativas a división en unidades de ejecución conforme al art. 48.3 RP.

## CAPÍTULO CUARTO

### Régimen del Suelo Urbano

#### Sección 1. De la división y régimen jurídico

##### Art. 3.42. Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los planos con su perímetro, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir; y/o

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aun careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, la edificación haya consolidado, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación y la forma que se propone para dichas áreas en el presente Plan.

2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales o Especiales o Estudio de Detalle que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.

##### Art. 3.43. Categorías del Suelo Urbano según su gestión.

1. El suelo urbano delimitado en el presente Plan se puede dividir en relación con la gestión del mismo en las siguientes situaciones objetivas:

a) Suelo Urbano Consolidado.

b) Suelo Urbano no consolidado (en ejecución).

2. Suelo Urbano Consolidado, es el terreno, parcela o área que posee los requisitos del número 1.a del artículo anterior, y merece la calificación objetiva del solar, conforme al art. 10.2 de las presentes Normas por ser apto para ser edificado, usado o alterado, mediante el otorgamiento directo de la correspondiente licencia, sin perjuicio de tener que realizar operaciones de ejecución o gestión simultáneas.

3. Suelo Urbano no Consolidado, formado por los terrenos, parcelas o áreas en las que, o bien se dan sólo los requisitos del número 1.b del artículo anterior, y no merecen, en el momento de solicitar la licencia, la calificación objetiva de solar, de conformidad con el art. 10.2 de estas Normas; o bien están sometidos a una figura de ordenación intermedia, cualquiera que sea su condición objetiva actual, no siendo apto para ser edificado, mediante su inclusión en una unidad de ejecución.

4. Con independencia de las anteriores actuaciones previas se podrán redactar Planes Especiales de Protección, de saneamiento de barrios, de ejecución de infraestructuras, para la obtención de equipamientos, etc.

##### Art. 3.44. División en zonas del Suelo Urbano.

1. El Suelo Urbano delimitado en los planos se divide, en función de su calificación urbanística por tipología, usos y aprovechamientos correspondientes, en las Áreas de Ordenanzas:

2. Las características urbanísticas de cada una de estas áreas, en cuanto a condiciones de ordenación general y específica, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos se contienen en el Documento 3-B de las Normas Particulares.

#### Art. 3.45. Régimen Jurídico.

1. El suelo urbano, 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 el artículo correspondiente de las presentes Normas. Asimismo, en cuanto a la dotación de infraestructura suficiente para garantizar la correcta depuración de aguas residuales, en caso de no tener capacidad para nuevos vertidos la EDAR municipal, se permitirá la edificación de la parcela si previamente a la primera ocupación se dota transitoriamente de EDAR propia para depuración de al menos sus caudales generados.

2. Sin embargo podrán autorizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas y polígonos señalados al efecto, cuando la seguridad, salubridad y no contaminación quedaran suficientemente atendidas y el propietario asuma las obligaciones establecidas en el párrafo primero del número 1, del artículo siguiente, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad.

#### Art. 3.46. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

1. En virtud de los artículos 55 y 56 de la LOUA, los propietarios del Suelo Urbano deberán completar a su consta la urbanización necesaria para que los mismos alcancen –si aún no la tuvieran- la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

2. Los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada deberán asumir los siguientes deberes:

a) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente, a efectos de su gestión.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración actuante el suelo correspondiente al 10 por 100 del aprovechamiento del correspondiente ámbito; este porcentaje, que tiene carácter de máximo, podrá ser reducido pro la legislación urbanística. Asimismo, esta legislación podrá reducir la participación de la Administración actuante en las cargas de urbanización que correspondan a dicho suelo.

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

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Edificar los solares en el plazo que, en su caso, establezca el planeamiento.

3. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de los derechos que se señalen en los artículos 55 y 56 de la LOUA.

4. El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este precepto se efectuará a través de las reparcelaciones que procedan conforme a lo establecido en la legislación y reglamentación aplicables.

5. En los costes de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestarán los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquellas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la situación de los Planes.

c) El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

6. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

7. El pago de estos costes de urbanización (cuando no fuese por cuotas de urbanización en los sistemas de cooperación y compensación o la reparcelación económica), se hará mediante contribuciones especiales que deberán imponerse hasta un máximo del 90% del importe de las obras cuando ésta sean de primera instalación y potestativamente y en porcentajes variables, cuando se trate de mejoras u obras de segunda instalación, según los criterios aplicables.

Art. 3.47. Fomento y plazos de edificación.

1. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en Suelo Urbano Consolidado, y no incluidos en una unidad de ejecución, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en los plazos establecidos o que se establezcan, para tener derecho al aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación.

2. Los propietarios de terrenos ubicados en Suelo Urbano No Consolidado, y no incluidos en una unidad de ejecución, deberán solicitar licencia municipal de edificación en el plazo establecido o que se establezca desde la entrada en vigor del Plan General, previa conversión de la parcela en solar o garantizando la urbanización simultánea de la parcela para su conversión en solar, con las obras de edificación

3. Los plazos no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transacciones de dominio.

Art. 3.48. Determinaciones del Suelo Urbano.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbano en el presente Plan se expresa:

a) Delimitación de los perímetros que lo conforman.  
b) Delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

c) 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.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

e) Determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

f) Trazado y características de la red viaria, con clasificación de la misma en función del tráfico previsto y señalamiento de alineación y rasante precisando la anchura de los viales y los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.

g) Previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

h) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificativas de los terrenos y construcciones así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

i) Delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios en las que no se incluyen los terrenos destinados a sistemas generales, y definición en cada una de ellas del aprovechamiento medio, cuyo cálculo se realizará en la forma que se señala en la legislación y reglamentación aplicable.

## TÍTULO CUARTO

### DESARROLLO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Figuras de planeamiento y ejecución

##### Sección 1. De los instrumentos de desarrollo urbanístico general

Art. 4.1. Tipos de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

1. El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones que éste disponga mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

a) Figuras de planeamiento y ordenación básica (califican suelo):

- Plan de Sectorización (PS) en Suelo Urbanizable no Sectorizado.

- Planes Parciales de Ordenación (PP) exclusivamente en suelo urbanizable Sectorizado o con un PS ya aprobado.

- Planes Especiales de Protección (PEP), del patrimonio, paisaje, vías de comunicación, o mejora de cultivos y de los medios urbano o rural en toda clase de suelos.
- Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), exclusivamente en suelo urbano o núcleos rurales.
- b) Figuras de ordenación y regulación detallada o complementaria (no califican suelo):
  - Estudios de Detalle (ED) solo en suelo urbano.
  - Normas Especiales de Protección (NEP) en toda clase de suelos.
  - Ordenanzas Especiales (de policía y buen gobierno municipal, incendios, ferias, venta ambulante, fiscales, medio ambiente, etc.).
  - Catálogos, de conservación.
- c) Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
  - Proyectos de Urbanización (PU) o de Obras Ordinarias (POO), en desarrollo de PP o PE. y para suelo urbano.
  - Proyectos de Compensación, Cooperación o Expropiación y de Reparcelación en “polígonos” o “unidades de ejecución”.
  - Proyectos de obras de edificación o instalación, último estadio del desarrollo urbanístico del suelo.

## Sección 2. De los planes de sectorización

### Art. 4.2. Características generales de los PS.

1. Los Planes de Sectorización desarrollan las determinaciones generales previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado y las específicas señaladas, en su caso, en las bases rectoras de sus concursos respectivamente.

2. Los PS son instrumentos de ordenación integral de partes del territorio rústico municipal, con nivel básico no detallado, derivados del Plan General, con carácter operativo, de segundo grado, mediatos (no pueden otorgarse licencias sólo con él) y necesarios para el desarrollo de suelo no programado. Su carácter urbanístico último es el de precisar las bases de desarrollo del SUNP para incorporarlo al proceso urbanizador del Suelo Urbanizable Sectorizado, supliendo a estos efectos y en esta clase de suelo, al propio Plan General, operando por remisión normativa de éste y a su mismo nivel de definición.

### Art. 4.3. Determinaciones y contenido de los PS.

1. Los PS planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas.

2. Los PS contendrán todas las determinaciones generales que señalan explícitamente el Art. 12. de la LOUA.

3. Además, observarán las determinaciones, condiciones y requisitos específicos que se señalan en el Capítulo Segundo del Título III de las presentes Normas, y los particulares de la Parte II de las mismas, junto con las determinaciones urbanísticas y de ejecución concretas que establezcan las bases rectoras de los concursos que los promuevan, en su caso, o los acuerdos administrativos si se promovieran sin concurso.

4. La tipología de edificación, las normas y ordenanzas, las determinaciones de los Planes Parciales y demás requisitos que contemplen los PS para su desarrollo, ejecución y características técnicas de los Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización serán los mismos que se contienen en este Plan General para dichas figuras (ver Secciones siguientes de este Capítulo).

### Art. 4.4. Ejecución y gestión de los PS.

1. Las obligaciones específicas de ejecución de los PS se contendrán en las bases del Concurso que, en su caso, sirvan para su elaboración y ejecución.

2. Cuando el PS no sea objeto de concurso o por ser íntegramente de promoción de la propia Entidad Urbanística competente, se entenderá, no obstante, que los criterios o condiciones mínimas que deben cumplirse para su ejecución serán las mismas que en el caso de concurso, salvo aquellas que por la naturaleza de la actuación pública, no guarden relación con dichas condiciones, conforme se indica en el art. 3.32.7.

3. Cuando al adjudicatario del concurso o el seleccionado sin previa convocatoria sea un particular, que o bien no es propietario o bien no llega a representar el 60% de la superficie de la actuación, el sistema será el de expropiación a favor del adjudicatario en calidad de concesionario, salvo que antes del acuerdo de aprobación del PS existiera compromiso fehaciente de cambiarlo por el de compensación.

4. En otro caso, si el o los particulares constituyesen más del 60% de las propiedades de la actuación será exigido el sistema de compensación, con la expresa obligatoriedad del compromiso previo a que, en caso de incumplimiento se ejecutará el PS.

## Sección 3. De los Planes Parciales

## Art. 4.5. Características generales de los Planes Parciales.

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo urbanizable sectorizado, señalado en los planos y en los que se señalen en los PS que se aprueben para el Urbanizable No Sectorizado del Plan General, mediante la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. Los Planes Parciales son instrumentos de ordenación integral y a nivel de detalle del territorio, de carácter derivado del Plan y ejecutivos para ser desarrollados antes de poder otorgar licencia de edificación, mediante Proyectos de urbanización y ejecución.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones establecidas por el artículo 13 de la LOUA y 45 y ss. del RP y, además como mínimo las siguientes:

a) Tipo o tipos de ordenación de los regulados en estas Normas, que se elijan para la zona o zonas del ámbito territorial del Plan. Cuando estas Normas fijaren el tipo o tipos de ordenación a aplicar en la zona que se trate, el Plan Parcial deberá respetar esta previsión.

b) Delimitación de las zonas y, en su caso, subzonas en que se divide el territorio del Plan Parcial, según los usos globales y las previsiones contenidas en los planos del Plan General.

c) Condiciones de edificación que, en su caso, completen las previstas con carácter general en estas Normas.

d) Características de los servicios.

4. Los Planes Parciales comprenderán los documentos especificados en el artículo 13 de la LOUA, y en los 57 a 64 RP.

5. En el correspondiente Plan Parcial se establecerá una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, de acuerdo con las normas contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para el suelo clasificado como urbanizable.

## Art. 4.6. Carácter de las determinaciones de planeamiento parcial.

1. El carácter de las determinaciones de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en el suelo urbanizable puede ser:

a) Obligatorio y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario.

b) Indicativo o sugerente de una propuesta de estructura, aspecto, diseño o determinación de cualquier nivel, que se señala expresamente con tal sentido y que se considera conveniente mantener o reproducir.

c) Delimitado, por su expresión o notación como máximo o mínimo admisible, en cada caso expresamente señalado.

2. Serán determinaciones de carácter obligatorio para cada uno de los Planes Parciales, en principio, los sistemas generales señalados en los planos que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. Igual consideración tendrán las propuestas de tipologías y usos globales dominantes, estructura general u organización espacial del ámbito interior de los Planes Parciales que constituyan un sistema interesado en relación con los demás espacios del Suelo Urbano o Urbanizable.

3. Serán determinaciones de carácter indicativo las propuestas de diseño concreto, volúmenes, morfología, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, reflejados en los planos de ordenación, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas porque convenga mantener, detallar o recoger en lo que poseen de sustantivo u ordenar del espacio en su conjunto.

4. Serán determinaciones de carácter delimitado las que no podrán excederse por los Planes Parciales si son máximas, ni disminuirse si son mínimas; tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, plazos, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiéndose que se considerará como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público, como se señale en el art. de las presentes Normas Urbanísticas.

## Art. 4.7. Reservas y diseño del equipamiento comunitario.

1. Las reservas de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales viales y sanitarios, respetarán los mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA. Además se harán las reservas y contendrá las determinaciones señaladas en los

artículos 45 a 56 del Reglamento de Planeamiento en proporción a la máxima población prevista para el ámbito territorial y de acuerdo con los módulos de dotaciones del Anexo al RP fijados para Unidades Integradas.

2. Las zonas de reserva para dotaciones y equipamiento comunitarios marcadas en el interior de los Planes Parciales y Especiales y que no fuesen sistemas generales de nivel ciudad, por no figurar expresamente así indicadas en los planos, se considerarán señalados sólo con carácter indicativo, siendo recomendable su ubicación para integrarse en la estructura general de espacios libres urbanos.

3. Las zonas deportivas y parques de recreo en las áreas industriales se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad de polígono, o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4. En las áreas industriales o mixtas la dotación de espacios verdes y terrenos deportivos se hará en proporción no menor al 15% de la superficie bruta de las mismas, además de la que corresponda por las viviendas que contuviera.

5. Las zonas verdes para parques y jardines se ubicarán necesariamente donde ya existiera arbolado importante y en sitio fácilmente accesibles y céntricos respecto a las viviendas a las que sirven, siendo preferentes varios parques pequeños y repartidos. No se computarán como tales reservas de zona verde de Plan Parcial las que se encuentren en terrenos de máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se constituyan como zona de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien, se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado.

6. En virtud de la legislación y reglamentación aplicable, las reservas exigidas para el Plan Parcial, o Plan Especial de Reforma Interior, se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de sistemas generales en estas Normas. (Arts. 45.1.c, 47.3 y 49.1 RP), excepto en los casos en que específicamente así se contemple.

#### Art. 4.8. Cómputo y gestión de los sistemas generales en el Plan Parcial.

1. La ejecución de los sistemas generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo (art. 31.4 RG):

a) Directamente mediante la aprobación de Planes Especiales.

b) Mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales.

2. Cuando se constituya un sector de planeamiento especial conformado íntegramente por sistemas generales, los derechos de los propietarios, equivalentes al 90% del aprovechamiento medio del SUS de la etapa correspondiente del Programa, se adjudicarán por integración en la junta de compensación o reparcelación de la Unidad de Ejecución respectiva señalada en el Plan Parcial de uno o varios de los sectores de esa misma etapa que posean un aprovechamiento medio superior al de todo el SUS de esa etapa.

3. Cuando se constituyan o delimiten sectores de planeamiento parcial que incluyan zonas de sistemas generales -o cuando estos, en todo o en parte, fuesen susceptibles de incluirse en el sector por su inmediata proximidad, contigüidad, propiedad única o integración urbanística y funcional- el aprovechamiento medio del sector así delimitado se obtendrá dividiendo su aprovechamiento lucrativo por la superficie total de dicho sector, constituyéndose a todos los efectos de gestión, una comunidad reparcelatoria que integra a los propietarios de ambos subsectores en una sola unidad de cargas y beneficios, sin perjuicio de la división en polígonos o unidades de ejecución que proceda.

4. Si el sector así delimitado por el presente Plan General, o por delimitaciones posteriores con arreglo a idéntico principio, resultase poseer un aprovechamiento medio superior al medio del plan, se cederá gratuitamente a la Administración actuante, para que lo destine a adjudicarlo a:

a) Los propietarios de sistemas generales de sectores de planeamiento especial, a que se refiere el punto 2 anterior.

b) O, en su caso, a las comunidades de propietarios de sectores con aprovechamiento real inferior al tipo del área de reparto en que se encuentren.

c) A los propietarios de una unidad de ejecución, cuando exista conformidad de todos ellos, por precio equivalente a su valor urbanístico.

d) O, en otros casos, el sobrante, si lo hubiere, se incorporará al Patrimonio Municipal de Suelo.

5. Si el sector así delimitado, con inclusión de zonas para sistemas generales con arreglo al punto 3 precedente, resultase poseer un aprovechamiento deficitario respecto al tipo del SUS, teniendo en cuenta que todos los propietarios del sector (incluso los de las zonas o subsectores de sistemas generales) conforman una comunidad de cargas y beneficios solidaria (art. 48.3 RG), tendrá derecho, como conjunto, a solicitar de la Administración actuante, y con las justificaciones y los requisitos exigidos, las compensaciones que les correspondiesen.

6. En ningún caso ni en concepto de reducción de cargas, podrán disminuirse las obligaciones de cesión gratuita de suelos, destinos y calificación de los mismos, que contemplan los arts. 15 de la Ley sobre Régimen

del Suelo, 46,3.<sup>a</sup> RG y 45.1, párrafos c, d, e y f, RP, por ser derechos inalienables de los usuarios y futuros propietarios del sector.

Art. 4.9. Condiciones de diseño viario de la urbanización.

1. El trazado viario de Plan Parcial se ajustará sensiblemente a los señalado en los Planos de Ordenación, en función de la importancia de la vía y de su continuidad en otros sectores, en cuyo caso deben mantenerse los anchos y puntos de paso entre ellos, a menos que se reajusten de común acuerdo, sin que ello afecte a la funcionalidad viaria.

2. En las intersecciones del viario principal, vías exteriores y urbanas (niveles 1 y 2) se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

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

4. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas actuales respetando las edificaciones, topografía e instalaciones agrícolas.

5. Los viales señalados en los planos, son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

Art. 4.10. Servicios urbanos complementarios.

1. En lo referente a dotaciones, usos, cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería se estará a lo dispuesto en la normativa de aplicación vigente, hoy día actualizada con el Código Técnico de la Edificación, exigiéndose la legislación vigente sobre la materia.

2. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 5 metros en cada acera a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar banco en las aceras. 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.

3. Deberán adoptarse las medidas necesarias para la eliminación de barreras arquitectónicas de la forma más amplia posible, que al menos, contemplará, además de las obligaciones ya fijadas en otros puntos de estas Normas respecto a mínimos preventivos, los siguientes puntos: anchura de sendas peatonales, bordillos rebajados, cruces de peatones, sendas en parques, acceso a lugares o edificios públicos, mostradores, cabinas telefónicas, aseos y servicios públicos, así como todos los que sean necesarios en cada circunstancia para cumplir dicha finalidad y cumplir la ley aplicable en Andalucía.

#### Sección 4. De los Planes Especiales

Art. 4.11. Caracteres generales de los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspectos sectoriales del territorio (art. 14 de la LOUA).

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán realizarse debido a tres motivos legitimadores:

a) Derivados, en desarrollo directo del presente Plan, al venir delimitados o señalados expresamente en las mismas sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas (arts. 18 LOUA, y 76.2 RP).

b) Derivados en desarrollo directo de un Plan de Ordenación del Territorio (POT) que incluso pudiera alterar o exigir la modificación del presente Plan.

c) Independientes en ausencia de POT o cuando el presente Plan no contuviese las previsiones detalladas oportunas, con la finalidad de adoptar medidas de protección preventiva en áreas que constituyan una unidad y que así lo considere el órgano competente por razón de la materia específica de que se trata. (Arts. 18 LOUA y 76.3 RP).

Art. 4.12. Determinaciones específicas de los Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones mínimas y objetivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos. Cuando no se delimitaran en el presente Plan podrán, no obstante, elaborarse Planes Especiales con las finalidades del art. 76.3 y 5 RP, o con las que

el órgano competente considere apropiadas por razón de la materia (art. 76.3 RP), incluso Planes Especiales de Reforma Interior no previstos.

2. Los Planes Especiales de protección, derivados o independientes, y los Planes Especiales para la ejecución de obras o instalaciones previstas en un planeamiento previo, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuasen (no urbanizable para los independientes).

3. Por el contrario, es finalidad apropiada de los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI.) la potestad de calificar suelo (usos y dominios) y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que le asigne el presente Plan (art. 29.1B RP).

4. En ningún caso los Planes Especiales de cualquier tipo podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General (art. 84.5 de la legislación del Suelo; y 6 y 76.6 RP).

5. Los documentos que contuvieran los Planes Especiales se atenderán a los señalados en los artículos 77 y ss. RP.

6. Los Planes Especiales de Reforma Interior contendrán, como mínimo, las determinaciones estándares y documentos exigidos a los Planes Parciales en el Reglamento de Planeamiento y en las presentes Normas, así como las cesiones gratuitas y las obligatorias no gratuitas que se señalen (con independencia de su expropiación y reparto por contribuciones especiales, del art. 145 LS con los sistemas de actuación y las unidades o polígonos para su ejecución, y, necesariamente, los plazos de su ejecución y edificación si no se contuviesen expresamente a las presentes Normas. En todo caso la redacción y presentación de los Planes de Reforma Interior se acomodará a los plazos que se señalen, en su caso, para cada uno con tal fin en las Normas Particulares del presente Plan General.

7. Los Planes Especiales que expresamente se delimiten en el presente Plan General comportarán dos tipos de efectos sobre la suspensión de la potestad en el ejercicio del derecho a edificar:

a) El otorgamiento de licencias de edificación y parcelación en el ámbito de los PERI requerirá el cumplimiento previo de los deberes legales que corresponden a los propietarios afectados, cumplimiento que determinará la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que se definen y regulan en la legislación vigente.

b) Podrán otorgarse licencias de edificación y parcelación o demolición, en su caso, en los demás tipos de Planes o Protección, desde el momento de la aprobación del presente Plan y antes de la aprobación definitiva de dichos Planes Especiales de Protección; salvo que expresamente se condicionase, según cada caso, en las presentes Normas por virtud de la vigencia y naturaleza de lo que se desee proteger.

#### Sección 5. De los Estudios de Detalle

##### Art. 4.13. Caracteres generales de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle tienen por objeto desarrollar el suelo urbano, exclusivamente, con los fines que les señalan en cada caso las presentes Normas y con el margen de precisión, que éstas y los planes le determinen, como requisito indispensable para su efectividad.

2. Los Estudios de Detalle son instrumentos complementarios de ordenación integral, que ocupan el último escalón del proceso de concreción urbanística, con funciones eventuales (no necesario), derivadas o dependientes (del propio Plan) ejecutivas (permiten el otorgamiento de licencias una vez aprobados) y complementarias (de las determinaciones del Plan para el Suelo Urbano directo o urbanizado en desarrollo de un PS, un Plan Parcial o Especial de Reforma Interior).

##### Art. 4.14. Unidades de desarrollo por Estudios de Detalle.

1. El Suelo Urbano objeto del presente Plan será objeto de Estudios de Detalle, de iniciativa pública o privada, en los ámbitos físicos y con las características que se señalan para cada caso en este Plan, a fin de completar mediante ellos las alineaciones, rasantes y demás elementos de urbanización necesarios para que las parcelas puedan adquirir la condición de solares. Su aprobación constituye, por tanto, condición previa para la concesión de licencias de edificación o parcelación.

2. También podrán ser objeto de Estudios de Detalle aquellos espacios que, además de los señalados en el presente Plan, acuerde el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, con determinadas limitaciones.

3. Aquellas parcelas que no reúnan la condición de solar a tenor del presente Plan y de los posteriores acuerdos municipales, y hayan de adquirirla a través de la redacción y aprobación posterior de un Estudio de Detalle, en su caso, requerirán, además de los requisitos señalados en el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, la aprobación de un Proyecto de Obras Ordinarias que se incorporará al proyecto de edificación que sirve de base a la concesión de la licencia. La efectiva realización de las obras de urbanización así proyectadas constituirá una carga que deberá cumplir quien haga uso de la licencia.

## Art. 4.15. Condiciones generales.

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

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que aquí se fijan.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Normas, adaptando a las situaciones de hecho las que por error u omisión manifiesta se contuvieran en los planes.

c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que desarrolle el presente Plan.

d) Fijar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos dentro de cada unidad de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Plan Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éstas en los demás casos.

2. Los Estudios de Detalle preverán su ejecución posterior mediante la delimitación de las unidades de ejecución necesarias, continuas o discontinuas, que permitan una más justa distribución de cargas y beneficios del planeamiento conforme a la LOUA y a lo autorizado en estas Normas.

3. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá proponer la apertura de nuevas vías de tránsito rodado de uso público que no estén previstas en el Plan, ni se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

4. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan ni incrementar la densidad de población establecida, ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por aquellas.

5. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

6. Los Estudios de Detalle podrán completar determinaciones propias del Plan General o Plan Parcial o Especial, que no estuvieran previamente establecidas en los mismos, aunque no cambiar la calificación del suelo, ni establecer nuevas Ordenanzas.

7. Será obligatoria su formulación cuando así se exigiese explícitamente en el presente Plan como condición previa para el otorgamiento de la licencia o lo acordase el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares.

## Art. 4.16. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.

1. En todos los casos deberán mantenerse las determinaciones fundamentales del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los núms. 3 y 4 del artículo anterior:

a) Alcanzar la totalidad de la superficie edificable normal o excepcional asignada a las edificaciones señaladas en los planos con alturas obligatorias o recomendables.

b) Los desajustes entre el aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en la unidad de ejecución, a que se refiere el núm. 2 del artículo anterior, y el aprovechamiento medio del área de reparto a la que pertenezca dicha unidad, se resolverán en la forma establecida por la normativa aplicable.

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

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

5. Además de los criterios de ordenación de volúmenes anteriores, deberán tenerse presente, según cada caso, los siguientes principios generales de diseño:

a) No dejar medianería vistas en las nuevas construcciones que se proyecten (y, en su caso, tratarlas como fachadas nobles) retranqueándose de los lindes y medianeras para hacer las cuatro fachadas con viviendas exteriores.

b) Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con revocos pintados, dibujos, pinturas o motivos escénicos, a presentar al Ayuntamiento quien, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

c) No cerrar los patios interiores de luces medianeros de las edificaciones contiguas o, en su caso, hacerlos coincidir mancomunadamente con los de las nuevas construcciones que se proyecten.

d) Respetar íntegramente todos los árboles existentes incorporándolos al espacio público o liberal.

e) Los pasajes transversales de acceso al espacio público interior, en su caso, tendrán una anchura mínima de un tercio del fondo de la edificación en que se encuentren y un mínimo de tres metros pudiendo acumular su volumen en la edificación.

Art. 4.17. Documentación de los Estudios de Detalle.

1. Los Estudios de Detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria justificativa de la procedencia de su redacción y de las soluciones adoptadas, conteniendo:

I: Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en cada caso.

II: Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

III: Cuando se modifique la disposición de volúmenes se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

IV: Se incluirá en todo caso, y como anexo, una expresa referencia a las condiciones en que se ha realizado la información pública, contenido de sus alegaciones y la decisión que como consecuencia haya adoptado la Corporación.

b) Planos a escala como mínimo 1/500, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación; y los que reflejan con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotados; con alineaciones y rasantes; finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipología con las edificaciones del entorno urbano, con fotomontajes o dibujos suficientemente analíticos de las características arquitectónicas y volumétricas de dicho entorno.

2. Los Estudios de Detalle se acompañarán simultáneamente del correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias que permita valorar las obras y costos de urbanización a los efectos de los arts. 41, 58 y siguientes del Reglamento de Gestión, así como, en su caso, del respectivo Proyecto de Reparcelación o de Estatutos y Bases de Actuación en el Sistema de Junta de Compensación, que lo desarrolle para su tramitación simultánea o posterior, conforme a los arts. 81 a 84 y 167 del RG.

#### Sección 6. Proyectos de ejecución material

Art. 4.18. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias.

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales de Reforma Interior que lo desarrollen y, en su caso, de los Estudios de Detalle.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización tales como viabilidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

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, ajardinamiento, saneamiento local y otras similares, sin el procedimiento del artículo 57.3 RP.

4. En ningún caso, tanto los Proyectos de Urbanización como los de obras ordinarias podrán contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

5. 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.

6. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

7. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el Proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan; salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas

o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso se tramitarán conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalle.

Art. 4.19. Obras de Urbanización.

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- a) Pavimentación de calzada, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- b) Redes de distribución de aguas potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- c) Red de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- d) Red de distribución de energía eléctrica.
- e) Red de alumbrado público.
- f) Jardinería en los espacios libres.
- g) Redes de gas, telefonía y otras, si se estima necesarios.

2. Los Proyectos de Urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Art. 4.20. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras.

1. El Proyecto de Urbanización estará integrado por los documentos siguientes, salvo que se demuestre que alguno resultara innecesario:

a) Copia oficial de los documentos del Plan o Estudio aprobado definitivamente en el que se base el proyecto de urbanización que se pretende ejecutar.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan o Polígonos cuya urbanización se proyecta. En este plano se reflejarán también la situación de las obras, los espacios viales, parques y jardines de cesión al Ayuntamiento y los que quedan de propiedad privada.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los proyectos específicos parciales que integran el proyecto general, así como justificación de la participación pública realizada.

d) Proyecto específico o capítulo independiente para cada clase de obras o servicios, que contendrá:

1.º Memoria descriptiva del proyecto con el detalle de las soluciones técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones Nacionales y las Normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan, revisión de precios, presupuestos coordinación con las restantes obras de urbanización y que irá acompañada de anejos de cálculos justificativos, reajustes respecto al Plan, características del proyecto y conformidad previa y expresa a los proyectos de las instalaciones en el caso de que la ejecución, conservación o explotación de las mismas dependan de Organismos distintos del Ayuntamiento.

2.º Planos de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuantos sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretenden ejecutar.

3.º Presupuestos con sus correspondientes mediciones y cuadros de precios simples y descompuestos.

e) Pliego de condiciones técnicas y condiciones económicas administrativas en el que se recogerá, además: plazo y etapas de las obras de realización de las obras de urbanización; plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes Ordenanzas y el art. 59 RG. para que pueden iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización (art. 69.2 RP).

f) Presupuesto general.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas de cada proyecto parcial.

2. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización de las obras y recoger las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias, 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.

3. En todo caso, se exigirá a los promotores una garantía equivalente como mínimo al 115 por 100 del presupuesto de las obras proyectadas, mediante fianza en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, para los supuestos previstos en los arts. 40 y 41 RG, además del pago de las tasas municipales de obras correspondientes. Cuando el tiempo o fases previstas de ejecución superen los dos años la fianza se incrementará en un 10% por cada año.

4. La aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y el pago de las tasas municipales correspondientes sobre el total del presupuesto del proyecto, o de cada una de sus etapas de ejecución se entenderá que suple y hace improcedente el otorgamiento de la licencia de las obras comprendidas en dicho presupuesto o en cada etapa de su ejecución.

5. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares con la finalidad prevista en el art. 4.16.3 de las presentes Normas comprenderán los mismos documentos y determinaciones exigidas para los Proyectos de Urbanización y seguirán idéntico procedimiento que el establecido para la concesión de licencias. Su aprobación definitiva, con la correspondiente liquidación de tasas, equivalente a un efectivo otorgamiento de licencia municipal de obras.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Gestión y ejecución del planeamiento urbanístico

#### Sección 1. Principios básicos de la gestión urbanística

Art. 4.21. Principios básicos de la gestión urbanística.

1. La iniciativa pública municipal en las fases de planeamiento, desarrollo y ejecución, debe suscitar, en la medida más amplia posible la iniciativa particular, en todo caso, el Ayuntamiento velará para que esta iniciativa cumpla estrictamente las obligaciones y cargas legales y los demás compromisos, garantizando a la misma la apropiación de los beneficios derivados de la ordenación.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior y los Planes Parciales deberán establecer, en todo caso, el carácter de su ejecución, y, por tanto las condiciones de los sistemas de actuación correspondientes, salvo que expresamente se contuvieran en las presentes Normas.

3. Si los Planes hubieran sido redactados y formulados por el Ayuntamiento deberán suscitar la iniciativa de los propietarios en orden a la ejecución de la obra urbanizadora y a la edificación, determinando el régimen de la colaboración privada a tales fines.

4. Si los Planes fueran de iniciativa particular deberán contener las previsiones exigidas por la legislación vigente en orden, especialmente, a determinar con toda precisión las condiciones de ejecución de las obras de urbanización y de edificación, los compromisos asumidos por los promotores a tal respecto, así como el régimen de conservación de la urbanización una vez ultimada y recibida por el Ayuntamiento y el sistema de garantías del cumplimiento de todo ello. En todo caso, en los Planes de iniciativa particular deberá quedar perfectamente establecido el régimen de la colaboración privada en cuanto a tipo de actuación, potestades y competencias retenidas en todo caso por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propietarios iniciales y de los futuros adquirentes y sistema de actuación y organización de ésta.

5. En cuanto a los criterios para la determinación en cada caso del sistema de actuación se estará a lo dispuesto en la legislación y reglamentación aplicable.

Art. 4.22. Actuaciones públicas y privadas.

1. Las actuaciones de transformación y aprovechamiento del suelo previstas por este Plan, en razón de los agentes que las asumen y realizan, se clasifican, en públicas, privadas o mixtas.

2. Son actuaciones públicas las ejecutadas por una Administración pública, distinguiéndose entre las

a) Municipales, del Ayuntamiento.

b) Extramunicipales, de otros entes y organismos de la Administración pública.

Se entiende que la actuación es pública no sólo cuando la Administración actúa por sí misma a través de sus órganos, sino también cuando opera a través de entidades urbanísticas colaboradoras de naturaleza pública o privada.

3. Son actuaciones privadas las ejecutadas por particulares, sean o no propietarios del suelo, a su íntegra costa.

Se distinguen dentro de las privadas:

- Individuales, las asumidas por una persona física o jurídica a título propio.

- Asociadas, las asumidas bajo la forma de Junta de Compensación u otras Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en especial, las de conservación de las urbanizaciones.

4. Son actuaciones mixtas las ejecutadas a través del sistema de cooperación, por concesión, a través de sociedades urbanísticas de capital público y privado o cualquier otra forma de colaboración entre la Administración y los particulares.

Art. 4.23. Ejecución del planeamiento.

La ejecución última del planeamiento, tanto pública como privada, una vez aprobadas las figuras necesarias, se realizará, según los casos, mediante:

a) Solicitud de licencia de edificación u obras para ejercer el derecho adquirido al aprovechamiento urbanístico.

b) Urbanizando simultáneamente con el otorgamiento de la licencia mediante proyecto de obras ordinarias si la parcela no fuese solar.

c) Delimitando una unidad de ejecución previa a la edificación para el reparto equitativo de cargas, si no reuniese todos los requisitos para la edificación.

d) Realizando el proyecto de compensación, cooperación o reparcelación que impusiera el planeamiento y urbanizando consecuentemente mediante b) y a).

## TÍTULO QUINTO

### INTERVENCIÓN DEL USO DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Licencias y obras diversas

##### Sección 1. Actos sujetos a licencia: Contenido y plazos

Art. 5.1. Actos de edificación y uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los siguientes actos:

1.º Las obras de construcción de edificaciones, instalaciones e industrias de nueva planta.

2.º Las obras de ampliación, reforma o conservación de edificios, instalaciones e industrias existentes.

3.º La modificación o reforma que afecta a la estructura de los edificios, instalaciones e industrias existentes.

4.º Las de modificación del espacio exterior de los edificios e instalaciones, cualquiera que sea su uso.

5.º Las de modificación de la disposición interior de los edificios, instalaciones, e industrias existentes.

6.º Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere la legislación vigente.

7.º Las obras de instalación o reparación de servicios públicos de agua, gas, correos, señalización, electricidad, teléfono, etc., tanto subterráneos o áreas, como postes, casetas, buzones, cabinas, etc., excepto las expresamente contenidas en los Proyectos de Urbanización o Proyectos de Obras Ordinarias, autorizadas por su aprobación.

8.º Las parcelaciones.

9.º Los movimientos de tierra (vaciado, desmonte, explanación, excavación, terraplenado, vertido, etc.) y demás obras de urbanización, apertura de caminos, vías o accesos rodados, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o edificación, aprobado.

10.º La primera utilización u ocupación de los edificios, locales, industrias e instalaciones en general.

11.º Los usos de carácter provisional a que se refiere la legislación vigente.

12.º El uso del vuelo sobre las instalaciones y edificaciones y el acristalamiento de balcones, ventanas y terrazas, instalación de toldos, acondicionadores de aire, y antenas de TV.

13.º La modificación del uso existentes de los edificios, industrias, viviendas, locales o partes de edificios e instalaciones en general, así como de maquinaria y otras instalaciones industriales.

14.º La demolición de las construcciones totales o parciales salvo en los casos declarados de ruina inminente, y los vertidos de sus escombros.

15.º Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo (captación de agua, fosas sépticas, conducciones privadas, etc.).

16.º La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea.

17.º Cerramientos o vallados de solares, fincas o terrenos u obras provisionales con frente a una vía pública y la instalación de grúas torre.

18.º La colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, y la utilización de sistema publicitario acústicos (o aéreos en el espacio municipal).

19.º Modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).

20.º Y, en general, toda obra de construcción, ya sea de carácter permanente o provisional.

2. La sujeción previa licencia municipal alcanza a todas las actividades del número anterior, incluso cuando sean promovidas por órganos del Estado y Entidades de derecho público que administre bienes estatales y las que afectan a terrenos de dominio público o zonas de influencia o servidumbre aéreas, ferroviarias, red viaria, de protección histórico-artística, etc., que precisen previamente autorización del Órgano Administrativo competente.

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.

Art. 5.2. Obras menores sujetas a licencia.

1. Serán consideradas especialmente como obras menores, sometidas a licencia previa municipal, con requerimiento de dirección facultativa para su ejecución si así se considera conveniente por parte de la Corporación, previo informe de los Servicios Técnicos Municipales, las siguientes:

A) Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación continua.

1) Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión.

2) Ocupación provisional de la vía pública para la construcción no amparada en licencia de obras mayores.

3) Construcción de barracones y quioscos para la exposición y venta.

4) Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos, salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.

5) Colocación de anuncios y bastidores para ello, salvo los que ofreciesen peligrosidad que estarán sujetos a licencia de obras mayores.

6) Colocación de postes de todo tipo. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

7) Colocación de toldos en las plantas bajas de fachada a la vía pública.

8) Instalación de marquesinas para comercio (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

B) Obras auxiliares de la construcción.

9) Establecimiento de vallas o cercas de precaución de obras.

10) Construcción de puentes, andamios y similares (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

11) Ejecución de calas, pozos y sondeos de exploración cuando no se hubiere otorgado licencia de obra mayor. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

12) Recalce de edificios para construir otros que dispongan de licencia. (Se requerirá presentación de planos según art. 5.13).

13) Acodalamiento de fachadas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

14) Colocación de grúas torre, ascensores, norias u otros aparatos elevadores para la construcción. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

15) Realización de trabajos de nivelación que no alteren en más de un metro las cotas naturales del terreno en algún punto, ni tengan relevancia o trascendencia a efectos de medición de las alturas reguladoras del edificio. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

16) Construcción o instalación de barracas provisionales de obra.

C) Pequeñas obras de reparación, modificación o adecentamiento de edificios.

17) Ejecución de obras interiores en locales no destinados a viviendas que no modifiquen su estructura y mejoren las condiciones de higiene y estética. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

18) Reparación de cubiertas y azoteas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

19) Pintura, estuco y reparación de fachadas de edificios no incluidos en catálogos de interés histórico-artístico y que requieran andamios. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

20) Colocación de puertas y persianas en aberturas.

21) Colocación de rejas.

22) Construcción, reparación o sustitución de tuberías de instalaciones, desagües y albañales.

23) Construcción de pozos y fosas sépticas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

24) Apertura o modificación de balcones, repisas, o elementos salientes. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

25) Cambio o reparación de elementos estructurales. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

26) Ejecución o modificación de aberturas que afecten a elementos estructurales, sin perjuicio de acompañar, además, los documentos exigidos para estas obras. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

27) Ejecución o modificación de aberturas que no afecten a elementos estructurales. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

28) Formación de aseos en locales comerciales y almacenes. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

29) Construcción y modificación de escaparates.

30) Colocación de elementos mecánicos de las instalaciones en terrazas o azoteas en edificios, que no estén amparados por licencia de obras mayores. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

31) Reposición de elementos alterados por accidentes o deterioro de fachadas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

32) Cobertizos ligeros abiertos o cerrados lateralmente por fachadas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

D) Obras en solares o patios.

33) Establecimiento de vallas o cercas definitivas. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

34) Construcción o derribo de cubiertas provisionales de una planta y de menos de cincuenta metros cuadrados (50 m<sup>2</sup>), de superficie total. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

35) Trabajos de nivelación en el entorno del edificio construido, siempre que con ello no se produzcan variaciones en más de un metro cincuenta centímetros (1,50 m) sobre el nivel natural del terreno y menos de dos metros veinte centímetros (2,20 m) por debajo del mismo, en algún punto. (Se requerirá presentación de planos y dirección facultativa según art. 5.13).

36) Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

37) Instalación de cabinas telefónicas, casetas, transformadores y buzones de correos en la vía pública. (Se requerirá dirección facultativa según art. 5.13).

2. Las obras contendrán la documentación abreviada, conforme al art. 5.13 de estas Normas, salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

Art. 5.3. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación previa al Ayuntamiento.

1. Los actos relacionados con la edificación y uso del suelo que, no estando contemplados expresamente en los artículos precedentes, no precisan otorgamiento de licencia municipal pero en los que se exige comunicación previa por escrito del Ayuntamiento, y la autorización de éste para emprenderlos serán:

a) Los trabajos de limpieza, desbroce y jardinería en el interior de un solar, siempre que no supongan la transformación, alteración o destrucción de jardines existentes.

b) Las obras interiores que no supongan cambios en las aberturas, paredes, pilares y techos, ni en la distribución del edificio, conforme a los siguientes criterios.

1) Que no incidan en la estructura ni en la fachada del edificio.

2) Que no precisen dirección de obra.

3) Que no modifiquen usos existentes.

4) Que no encierren peligrosidad en los trabajos ni responsabilidad de facultativo.

c) Para las actividades u obras puramente agrarias, legitimadas por disposiciones de la Administración competente, se presentará acompañando la solicitud de autorización, la justificación demostrativa de la obligación o conveniencia económica de cumplir, precisamente, mediante tales obras o actividades solicitadas, las disposiciones emanadas.

2. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúen en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de orden municipal y bajo dirección técnicos del Ayuntamiento, estarán exentas de licencia y tasas, si bien se exige la autorización e informes previos de la Comisión Permanente Municipal, sin perjuicio de las autorizaciones necesarias a que se refiere el número 2 del art. 5.1.

Art. 5.4. Responsabilidad derivada del otorgamiento de licencia.

1. 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.

2. 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, salvo las previsiones establecidas en la legislación vigente.

Art. 5.5. Contenido de la licencia.

1. Cuanto se dispone en las presentes Normas respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como 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 asimismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación

técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las Normas que componen el Código Técnico de la Edificación.

3. No podrá 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 al Ayuntamiento 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. A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido un ejemplar del proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la Corporación y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

6. Se otorgará una sola licencia por cada etapa de las obras previstas de edificación o urbanización, no pudiendo solicitarse la de la segunda etapa hasta no haber concluido las obras de infraestructuras importantes de la edificación de la primera etapas, salvo el caso de prefabricación seriada.

#### Art. 5.6. 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 de seis meses desde el día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

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 dos 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 (tales como las de los núms. 2, 3, 9, 11, 12, 14, 15, 16 y 35 del art. 5.2, párrafo 1) y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurridos seis meses desde la notificación de la licencia de obra mayor, y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. No obstante el titular o causahabiente de la licencia dentro de dichos plazos respectivos, podrá solicitar justificadamente una prórroga del mismo, que no excederá en la mitad de los plazos por tipos de obras que la suscitan, y que la administración podrá conceder o denegar, motivadamente, si no se hubiera acordado la suspensión de licencias en el sector de que se trata, y no se hubiera modificado el régimen urbanístico vigente en el momento del otorgamiento de la licencia.

5. La caducidad a que se refieren los párrafos anteriores se producirá, sin posibilidad de nuevas prórrogas por el transcurso de los plazos de seis o dos meses o de sus prórrogas de tres meses o uno, según sean obras mayores o menores, respectivamente.

6. La prórroga de los plazos de iniciación a que se refiere el párrafo 4, devengará las correspondientes tasas, proporcionales al tiempo solicitado para la misma respecto al total devengado con la licencia inicialmente otorgada; conforme a la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

7. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara. Dicho plazo será el propuesto por el solicitante, según la naturaleza, etapas y amplitud de la obra, si la Administración Municipal no lo considerase excesivo. En otro caso señalará el que considere suficiente. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

8. El plazo para la conclusión de las obras e instalaciones se contará desde la notificación de su iniciación efectiva, con arreglo a los números anteriores de este artículo, según el tipo de obra a ejecutar.

#### Art. 5.7. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras.

1. A los efectos señalados en el artículo anterior, solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurren, conjuntamente, los requisitos siguientes:

a) Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación al Ayuntamiento.

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, al objeto de la licencia.

2. El incumplimiento del plazo comportará en todo caso:

a) La caducidad de la licencia, excepto cuando se hubiera obtenido su prórroga.

b) La extinción del derecho a edificar, mediante su declaración formal, en expediente tramitado con audiencia del interesado, conforme a la legislación aplicable.

3. Caducará, asimismo, la licencia cuando las obras se hayan paralizado o proseguido a ritmo anormal, durante más de seis meses.

4. 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 a que se refiere el número 7, del artículo anterior. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

5. El plazo de prórroga para la conclusión de las obras se determinará en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga.

6. Lo establecido en este artículo lo es sin perjuicio de la aplicación de la normativa vigente sobre suspensión de licencias y edificación forzosa o de la que proceda, según la naturaleza de la licencia de que se trate.

7. Conforme a la legislación aplicable, cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, éstas se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

#### Art. 5.8. Obligaciones del titular de la licencia.

1. La licencia de las obras obliga a su titular a causa habiente, sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza a lo siguiente:

a) Satisfacer las tasas oficiales de otorgamiento y cuantos gastos extraordinarios ocasionen a la Administración Municipal, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

b) Construir o reponer la acera frontera 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, tales como pavimentos, aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámara subterráneas, canalizaciones y demás elementos análogos.

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.

e) Previo al otorgamiento de licencia de ocupación o utilización, en caso de no estar ejecutada la EDAR prevista, tendrán que disponer transitoriamente de estación depuradora de aguas residuales en correcto funcionamiento y debidamente autorizado su vertido para los caudales por ellos generados. Esta obligación podrá ser eximida si cuenta con autorización para su conexión y vertido a la EDAR municipal.

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, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca.

3. En los casos en que la calzada carezca de delimitación de acera, se considerará, a efectos del cálculo a que se refiere el párrafo anterior, la quinta parte del ancho de la calle.

4. Las licencias y sus condiciones se anotarán o inscribirán en el Registro de la Propiedad.

### Sección 2. Tramitación de solicitudes de licencia

#### Art. 5.9. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse 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 aquellas 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.

En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con la calle o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir 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. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos, o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, 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.

4. 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.

#### Art. 5.10. Solicitud de licencias.

1. Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía y suscritas por el interesado, o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

a) Nombre, apellidos, domicilio, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas: razón social, número de identificación fiscal cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.

b) Nombre, apellidos, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe por representación.

c) Situación, superficie y pertenencia de la finca e índole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.

d) Las demás circunstancias que, según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos de la Sección 3 de este capítulo.

e) Lugar y fecha.

2. Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinan en los artículos siguientes.

4. Con la solicitud se practicará la liquidación con carácter provisional y requerirá el depósito previo de la tasa correspondiente.

5. En casos de desistimiento, expreso o tácito, de la petición de licencia, antes de ser concedida, y en caso de denegación se liquidará el 20% de los derechos, que por su expedición corresponda, en base a los servicios prestados.

#### Art. 5.11. Plazos de resolución de la licencia solicitada.

1. Las licencias se otorgarán o denegarán en el plazo máximo establecido por la LOUA a contar desde la presentación de la solicitud en el Registro.

2. Si la licencia solicitada afectare a la vía pública o bienes de dominio público o patrimonial y transcurrieran los plazos al efecto señalado, sin notificarse la resolución, se entenderá denegada por silencio administrativo.

3. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de la legislación urbanística vigente, de las Normas del presente Plan General y de los Planes y Proyectos que se aprueben en desarrollo de éste.

4. El cómputo de los plazos quedará suspendido.

a) Durante los días que tarde el interesado en atender el requerimiento de la Administración, para completar datos de la solicitud, reintegrarla debidamente o aportar documentos preceptivos omitidos.

b) Durante el período concedido al interesado en atender el requerimiento de la Administración para subsanar deficiencias del proyecto.

c) Durante los días que medieren entre la notificación del importe del depósito, para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en esta Ordenanza y su efectiva constitución.

5. Las autorizaciones que deben otorgar otros Organismos con competencias concurrentes habrán de adjuntarse en la solicitud de la licencia, no considerándose la documentación completa del proyecto hasta que se aporten aquellas, a los efectos del cómputo de plazos y en el caso de que las mismas condicionen el otorgamiento de la licencia urbanística.

#### Art. 5.12. Deficiencias subsanables e insubsanables.

1. Cuando de los informes de los Servicio Técnicos Municipales o de organismos que hubieren informado la petición de licencia resultaren deficiencias, en el proyecto, se distinguirá entre subsanables e insubsanables.

2. Se entenderán deficiencias insubsanables todas aquellas para cuya rectificación sea preciso introducir modificaciones esenciales en el proyecto, y, en todo caso, las siguientes:

a) Proyectar las obras o instalaciones para usos no admitidos por la zonificación correspondiente a su emplazamiento.

b) Aplicar un coeficiente de edificabilidad o de utilización industrial superior al autorizado.

c) Rebasar el número de plantas o en forma grave a la altura o profundidad edificable.

d) No respetar las zonas verdes y espacios libres previstos en el planeamiento.

e) Incumplir las exigencias previstas sobre reserva de aparcamientos cuando no sea posible adaptar el proyecto a dichas exigencias.

3. Las peticiones de licencia con deficiencias insubsanables serán denegadas.

4. Se entenderán subsanables aquellas deficiencias no comprendidas en el párrafo 2, éstas se notificarán al interesado para que las subsane dentro del plazo de quince días, con la advertencia de que transcurrido dicho plazo, y caso de solicitarse durante el mismo su prórroga por igual período, sin que se hubiera efectuado la subsanación, se considerará caducada la solicitud. Se entenderá por efectividad de la subsanación la aportación de los documentos, planos o cálculos en sustitución de los defectuosos, debidamente visados, sellados y con clara expresión de los que se rectifican y sustituyen, en número equivalente al de ejemplares exigidos; no será válida la simple personificación por comparecencia.

Art. 5.13. Obras con documentación abreviada.

1. Las solicitudes de licencia de obra menor a que se refiere el art. 5.2, irán acompañadas, en todo caso, de un documento en el que se describan, escrita y/o gráficamente, las obras con indicación de su extensión, situación y presupuesto.

2. En los supuestos de obras menores regulados en el art. 5.2 se requerirá, además lo siguiente:

- Presentación de planos firmados por facultativo competente y visados por el Colegio Profesional respectivo.

- Dirección facultativa justificada mediante hoja de anuncio de dirección visada por el correspondiente Colegio Profesional.

3. A las instancias se acompañarán dos ejemplares del presupuesto y del croquis de la obra con expresión de sus dimensiones.

4. 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 el Ayuntamiento no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Art. 5.14. Requisitos del Proyecto Técnico.

1. En todas las solicitudes de licencia exijan la presentación de un proyecto técnico éste será firmado por el interesado y por el técnico facultativo competente y visado por el correspondiente Colegio Profesional figurando, junto a la firma, el nombre y apellidos del técnico.

2. El proyecto técnico detallará las obras e instalaciones con la corrección de dibujo, exactitud y presentación indispensable.

### Sección 3. Documentación de los actos y proyectos sujetos a licencia

Art. 5.15. Documentación para licencia de segregación o parcelación.

1. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos:

a) Memoria en la que se haga referencia al Plan que establezca las condiciones de la parcelación que describirá la finca a parcelar; se justifique jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describan las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas, y otro documento acreditativo de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. 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.

c) Plano de situación, o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala 1:500 en el se sitúan los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y constructivos existentes, así como las determinaciones de los planes de ordenación vinculante.

e) Plano de parcelación a escala 1:500.

2. La memoria y los planos a que se refiere el apartado anterior se presentarán por triplicado en formato papel y una (1) copia de toda la documentación en formato digital.

Art. 5.16. Documentación para licencia de obras de urbanización ordinarias.

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán 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 en formato papel más una copia en formato digital.
- c) En su caso copia de 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.

- I. Movimiento de tierras
- II. Obras de fábrica
- III. Pavimentación
- IV. Abastecimiento y distribución de agua potable
- V. Evacuación de aguas y saneamiento
- VI. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos
- VII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo por los siguientes documentos:

a) Memoria descriptiva de las características de la obra o servicio, con detalle de los cálculos justificativos de las dimensiones y de los materiales que se proyecten, su disposición y condiciones.

b) Plano de situación de las obras e instalaciones en relación con el conjunto urbano y con el Plan de Ordenación en el que estén incluidas.

c) Plano topográfico con curvas de nivel, con equidistancia de un metro, en el que se indique la edificación y arbolado existente.

d) Plano de perfiles de los terrenos.

e) Planos acotados y detallados de las obras y servicios proyectados.

f) Presupuestos separados de las obras y de las instalaciones, con resumen general. Estos presupuestos se compondrán de mediciones, cuadro de precios y presupuestos generales de la contrata.

g) Pliego de condiciones económico-facultativas que regirán en la ejecución de las obras e instalaciones, con indicación del orden de ejecución de los plazos de diversas etapas y del plazo total.

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. Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación vigente por el importe del presupuesto.

#### Art. 5.17. Documentación para movimiento de tierras.

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el art. 5.2. de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de emplazamiento a escala 1:2.000.

b) Plano topográfico 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 altimetría, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c) Plano de los perfiles que se consideren necesarios para apreciar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d) Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. El Ayuntamiento 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.

3. 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.

#### Art. 5.18. Documentación para la licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma.

1. Con la solicitud de licencia de obras de nueva planta, ampliación o reforma de edificios existentes, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Copia de plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno, cuando sea preceptivo.

b) Proyecto técnico, en los casos que la petición de la licencia afecte a terreno sito en zona de influencia de Jefatura de Carreteras de Obras Públicas, Diputación Provincial, etc. Habrán de adjuntar las autorizaciones y los ejemplares diligenciados por los mencionados organismos.

c) Si las obras para las cuales se solicita licencia, comportan la ejecución de excavaciones, terraplenes, desmonte, o rebaje de tierras, se adjuntarán los documentos complementarios que se relacionan en los epígrafes a), b) y c) del párrafo 1 del artículo anterior y el acreditativo del cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo 3 del propio artículo.

d) Cuando proceda, escritura de mancomunidad de patios inscrita en el Registro de la Propiedad. Si las fincas colindantes fueran de un mismo propietario deberá acreditarse la constitución de una servidumbre recíproca de mancomunidad de patios, irrenunciable o irredimible mientras esté edificada alguna de las fincas sujeta a la condición suspensiva de que se enajene cualquier de ellas.

e) Los proyectos técnicos se presentarán también en formato digital soporte CD o DVD.

2. El proyecto técnico a que se refiere el apartado b) del número anterior, contendrá, como mínimo, los siguientes documentos, por triplicado y en formato UNE A-4, debidamente visado y encuadernado.

a) Memoria con justificación de cumplir todas las ordenanzas y normas de aplicación.

b) Planos de emplazamiento y topográfico del estado actual (árboles y edificaciones interiores y contiguas) a escala 1:500; de plantas, fachadas, alzados y secciones (a escalas 1:100 o mayores), debidamente acotados; señalándose en línea continua en caso de obras de reforma, lo existente que se mantiene, en línea de trazos lo nuevo y en la línea de puntos lo que se haya de demoler.

c) Oficios de direcciones facultativas de los técnicos superiores y medios legalmente autorizados. d) Nombramiento de contratista.

e) Cuestionario de estadística municipal.

f) Fotografías de la fachada del solar, del interior y de la calle de acceso en que se observen las edificaciones contiguas y el grado de urbanización de la calle (13x18).

g) Información de los canales, conexiones, redes de distribución, galerías subterráneas, pozos que haya en el solar y aquellas redes municipales a las que deba conectarse.

3. De conformidad con lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, 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 apertura, si fuere procedente, y siempre que se acredite que se ha dado cumplimiento a los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central.

4. En virtud, y además del número anterior los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de apertura y alojen instalaciones que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la Reglamentación de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

5. El llamado "proyecto básico", tiene por finalidad permitir un control urbanístico previo de las obras proyectadas, pudiendo implicar su aceptación el otorgamiento de licencia municipal, pero sin posibilitar el inicio de las obras, para las que será preciso el proyecto de ejecución completo con todos los documentos exigidos. El informe urbanístico preceptivo para el otorgamiento de licencia, se limitará a compulsar que el proyecto de ejecución presentado no modifique el básico.

Art. 5.19. Documentación para la licencia de demolición.

A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de situación del edificio, en relación con las vías más próximas y los edificios colindantes.

b) Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes legalmente autorizados.

c) Dos ejemplares de la Memoria.

d) Dos ejemplares del presupuesto.

Art. 5.20. Documentación para licencia de apeos.

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en un Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquella donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido, sobre estas servidumbres, en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas, por si debe adoptarse alguna precaución especial.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a los Servicios Técnicos Municipales correspondientes de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente el Arquitecto Municipal ó quien corresponda exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

#### Art. 5.21. Condiciones para la licencia de vallado de obras.

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección la cual no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso deberá quedar en la acera un paso libre de 1 a 2 metros de la calzada para peatones debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla el técnico municipal correspondiente fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por el técnico municipal se considere indispensable, podrán adoptarse medidas de carácter extraordinario.

4. No se consentirá cubrir el espacio de la vía pública limitado por la valla.

5. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí misma o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las horas de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

6. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando éste construido el cerramiento definitivo.

7. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

8. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

#### Art. 5.22. Documentación para la licencia de grúas torre.

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

a) Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra, y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso, y de las áreas del barrio de la pluma y del carro de que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

b) Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente, acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa amen de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables, que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c) Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que este asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d) Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que puede producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

2. La petición de la licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de la obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Art. 5.23. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial.

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por duplicado 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 ordenanzas; incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas ordenanzas; 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. Asimismo 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 para 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 de obra nueva o reforma que se exigen en el art. 5.18.

#### Sección 4. Licencias en Suelo No Urbanizable

Art. 5.24. Documentación previa a la licencia.

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá los siguientes tipos:

Tipo 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 (almacenes, establos, apriscos, silos, etc.).

Tipo B) Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Tipo C) Viviendas unifamiliares, aisladas, con destino a los usuarios de la explotaciones agrarias de cualquier índole.

Tipo D) Edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural (turismo rural, aerogeneradores, industrias nocivas, sanatorios, etc.).

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos A y B, se presentará con la instancia:

a) Proyectos de edificación de facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra, a la explotación para que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

b) Licencia de apertura, en caso de explotaciones agrícolas clasificadas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

c) 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, zona o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de cargas del Registro).

c) Proyecto de actuación conforme a la legislación vigente, ajustándose a los artículos 43 y 43 de la LOUA.

d) Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por el 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 c) del núm. 2 anterior.

e) Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente con certificaciones de Sanidad, Dirección Provincial, conforme al R.D. 928/79.

f) Planos de conjunto del entorno acotados.

g) Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos auxiliares que se pretenden o, en el tipo D, de la utilidad pública o interés social, con certificación acreditativa de la Dirección Provincial competente

por razón de la materia, y de su absoluta necesidad de emplazamiento en el medio rural y licencia de apertura previa por razón del uso que se pretende.

4. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, 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. (ver arts. 3.4.9 y 5.3.1.c).

Art. 5.25. Tramitación de la solicitud de licencia.

1. El Ayuntamiento, para las obras de los tipos A y B, emitirá su acuerdo otorgando o denegando la licencia, o solicitará completar la información necesaria para poder emitirlo.

2. Para las obras e instalaciones de los tipos C y D, se estará a lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación para esta clase de autorización.

El interesado formulará la petición ante el Ayuntamiento con justificación, en su caso, de la utilidad pública o interés social. El informe del Ayuntamiento, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente, quien lo someterá a información pública durante, al menos, veinte días. Transcurrido dicho plazo el órgano autonómico adoptará la resolución definitiva que corresponda.

Caso de delegarse el ejercicio de la competencia en el ayuntamiento, la autorización se tramitará conforme al acuerdo de delegación y normativa que le resulte de aplicación.

La autorización señalada en los apartados anteriores se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener la licencia municipal.

#### Sección 5. De las licencias en las que concurren competencias de otros organismos

Art. 5.26. Obras, afecciones y organismos competentes.

1. Con carácter previo a la presentación ante el Ayuntamiento 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 del trámite ante el órgano concurrente. Si no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo (ver art. 5.11.7).

2. Cuando falte la licencia, autorización, informe o concesión preceptivas de otro órgano competente por razón de la materia, la licencia municipal que se otorgase no será válida ni surtirá efectos indemnizatorios en caso de anulación, e impedirá al particular obtener la licencia y al órgano competente otorgarla.

3. El presente documento de planeamiento general ha sido informado por la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico a los efectos de su adaptación a la LOUA. Por tanto, los proyectos para actuaciones que pretendan realizarse sobre los elementos del patrimonio histórico y ámbitos cautelados para su protección, que afecten a su materialidad o a los usos, están obligados a requerir el informe preceptivo y vinculante de la consejería en materia de protección del patrimonio histórico, adecuándose dichos documentos a las instrucciones que se acompañan como anexo en el presente documento.

4. Los usos e instalaciones incluidos en zona de servidumbre y afección de carreteras estatales estarán a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del Capítulo I, Título III del R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, o la vigente en su momento. Así mismo, con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras estatales, existentes o previstas, se llevará a cabo un estudio para determinación de los niveles sonoros esperables para prever limitaciones a la edificación o medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación en materia de ruido, actualmente la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido. Toda edificación se situará detrás de la línea límite de Edificación (25 m en la N-340 y 50 m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada)."

#### Sección 6. Licencias de apertura y funcionamiento de actividades

Art. 5.27. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá licencia de apertura para el ejercicio de cualquier actividad en el término municipal, aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. 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 al Ayuntamiento, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

3. 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 vigente (ver art. 5.2.).

4. 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.

#### Art. 5.28. Actividades inocuas y calificadas.

1. Se considerarán inocuas las actividades en las que no cabe presumir que vayan a producir molestias, alterar las condiciones normas de salubridad e higiene del medio ambiental, ocasionar daños a bienes públicos o privados ni entrañar riesgos para las personas.

2. Se considerarán actividades calificadas las comprendidas en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y se tramitarán de acuerdo con el mismo.

#### Art. 5.29. Documentación para la licencia de actividades industriales y comerciales.

1. En las peticiones de licencias de apertura deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central. Se formulará 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) Recibo acreditativo del alta en la licencia fiscal.

d) Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

e) Estructura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física.

f) Fotocopia de las licencias de construcción, 1.ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad el local.

g) Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las clasificadas:

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 hubiere ocupado con anterioridad el 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 pretenden emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad.

- Juego de planos integrado por los de plantas y secciones acotadas a escalas de 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 o 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 por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquel en la licencia fiscal. En este caso no será necesaria la presentación del proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten 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 pro facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

7. 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.

8. A tenor de lo establecido en el art. 22 del Reglamento de Servicios de las Entidades Locales, cuando, con arreglo al proyecto presentado, la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos con características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la apertura, si fuera procedente.

9. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante podrá prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitase el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder, como máximo de un período igual.

#### Art. 5.30. Licencia de vertederos.

1. La solicitud de licencia se presentará acompañada del proyecto correspondiente.

Los servicios Técnicos del Ayuntamiento decidirán si es admisible la petición a la vista del planeamiento y, en caso afirmativo, señalará las condiciones en concesión de licencia con las garantías, plazos, etc., y fijará la forma en que habrá de inspeccionarse los trabajos. Tarificará los derechos aplicables y previo abono, el Ayuntamiento otorgará, si procede, la licencia.

2. Se fijará la naturaleza de los materiales de vertido admisible y el canon máximo por metro cúbico, así como las rasantes definitivas y el refino o terminación de las superficies vistas o plantación en su caso. Terminadas las obras, la Comisión Municipal de Urbanismo informará sobre su ejecución, pudiendo expropiar el Ayuntamiento los terrenos si no se hubieran cumplido las condiciones apropiadas.

3. La concesión de todo vertedero llevará aparejada para el concesionario la obligación de limitar los terrenos que han de ser utilizados para el vertido con un cerramiento que, en la parte lindante con la vía pública, deberá situarse en la alineación oficial, si la hubiere, previo el oportuno señalamiento de la misma y, en todo caso, colocarse en las líneas que señalen los Servicios Técnicos del Ayuntamiento.

4. Si la cota de terraplén fuese superior a la del terreno colindante, sea vía pública o propiedad particular el solicitante habrá de optar o por levantar el perímetro del área que se rellene un muro de contención de sus tierras, en condiciones de estabilidad suficiente para contener el empuje de las mismas, o por limitar el vertido de tal manera que quede un espacio de dos metros al interior del cerramiento libre de cualquier clase de echadizo, arrancando a partir de estos dos metros el talud natural de las tierras o escombros que se vierten.

5. En todos los casos será obligación del interesado efectuar las obras que fueren precisas para dar salida a las aguas.

#### Art. 5.31. Documentación para licencia de traspaso, modificación de 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 deberán consignarse además la categoría, 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. En este plano se indicará, la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana; caso de que lo haya, y se resaltara si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

c) Plano de plantas y fachadas 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 y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente.

e) Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, conforme a la normativa aplicable en función del mismo y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de estabilidad y aislamiento térmico y acústico precisas para el uso pretendido.

2. 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 SEGUNDO

## Ejecución de las obras

Art. 5.32. 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.
- e) Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma, de 1 x 1 m en el que se exprese:
  - Objeto de la obra.
  - Técnicos de dirección facultativa.
  - Empresa constructora.
  - Fecha de notificación de la licencia.
  - Fecha de comienzo efectivo de la misma.
  - Fecha de terminación prevista según plazos exigidos.

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, con la firma del facultativo municipal y el sello de la Corporación, o una copia autenticada con la firma del Jefe del Servicio Técnico Municipal, o su fotocopia.
- c) El documento acreditativo de haber sido comunicado al Ayuntamiento 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 agregado, en su caso, al interesado acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal cuando decreta la suspensión de las obras o actividades en curso, o bien su demolición o cierre, podrán colocarse 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.

Art. 5.33. Dirección facultativa.

1. No se permitirá la iniciación de actividades, objeto de una licencia concedida, cuando sea preceptiva la dirección facultativa sin que se cumplan los requisitos siguientes:

a) Comunicación al Ayuntamiento del facultativo designado como director y de la aceptación efectiva de la dirección. Dicha comunicación se presentará por duplicado, y en su caso, en los impresos oficiales correspondientes y estará visada por el Colegio Oficial al que pertenezca el facultativo, constará en la misma, además de la fecha de la licencia de obra o de la autorización provisional, en su caso, y el nombre, apellidos, o razón social, y número de identificación fiscal del constructor que haya de realizarlas, el duplicado, debidamente sellada por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse

b) Cuando la obra comporte movimientos de tierras, junto con la anterior notificación se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

2. Toda obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en el párrafo anterior, 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.

Art. 5.34. Renuncia y cambio de técnico o empresa constructora.

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo previsto en las presentes Ordenanzas 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.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar a un nuevo técnico y notificarlo al Ayuntamiento, 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, 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 el nombre, domicilio y número identificación del nuevo constructor.

#### Art. 5.35. Comunicación de la conclusión de las obras y licencias de ocupación.

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de 1.ª utilización, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

a) Certificado expedido por el facultativo director de aquellas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que estas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas.

b) Si no se hubiera presentado con la solicitud de licencia de obras, planos acotados, a escala 1:50 o 1:100, de la realidad de la cimentación 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) Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

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 y de la puesta en servicio. Si por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal el plazo prudencial de subsanación que al efecto se señale.

3. La licencia de uso u ocupación o la de puesta en servicio se otorgará en el plazo de un mes, desde que hubiese sido solicitada, o desde la comunicación de haber sido subsanados los defectos observados, en su caso.

4. Simultáneamente, se liquidarán las tasas de la licencia en función del coste definitivo de las obras, más modificaciones y certificación de terminación de obra, giradas por el técnico facultativo y visadas por el Colegio correspondiente, a que se refiere el párrafo a) del número anterior.

5. Las empresas suministradoras de agua, gas y electricidad, se abstendrán bajo su responsabilidad de conectar las respectivas instalaciones, hasta tanto no se haya concedido la licencia a que se refiere este artículo.

6. Las inspecciones efectuadas por el Servicio Técnico Municipal correspondiente, como consecuencia de las infracciones observadas, tanto en el transcurso de las obras o instalaciones, como finalizadas las mismas, respecto a las condiciones bajo las que se otorgó la licencia, o a lo dispuesto en las ordenanzas, devengarán tasas, las cuales deberán ser abonadas por el titular de la licencia, sin perjuicio de las demás sanciones y recargos que procedan.

#### Art. 5.36. Devolución de depósito y cancelación de avales.

1. Al otorgarse la licencia de 1.ª ocupación procederá a la devolución del depósito o cancelación del aval bancario constituido, conforme a lo dispuesto en los artículos anteriores, de estas Normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice, según lo establecido en dichos artículos.

2. Si al tiempo de otorgarse la licencia de ocupación se hallare pendiente de ejecución o de pago alguno de las obras, reparaciones o gastos cuyo importe garantice el depósito, su devolución no tendrá lugar hasta que dichas obras, reparaciones o gastos hayan sido ejecutados satisfactoriamente.

## CAPÍTULO TERCERO

## Órdenes de ejecución

## Sección 1. De la conservación de las edificaciones

Art. 5.37. Procedimiento de ejecución del deber de conservar.

1. El procedimiento para exigir el deber de conservar, podrá iniciarse de oficio o a instancia de cualquier persona que tuviere conocimiento de su incumplimiento.

2. Formulada la demanda, los Servicios Técnicos correspondientes practicarán la inspección del edificio y emitirán un informe que constará de las siguientes partes:

a) Descripción de los daños denunciados y cuantos pudiera apreciarse en la inspección, indicando las causas de los mismos.

b) Relación de las obras necesarias para reparar los daños antes mencionados.

c) Determinación de los plazos de comienzo y ejecución de las obras relacionadas y estimación de su carácter urgente si existiese.

3. Estimado el Informa Técnico a que se hace referencia en el número anterior, el Alcalde, si lo considera, ordenará al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado, concediéndose un plazo máximo de diez días para presentar las alegaciones que estime oportunas, salvo en los casos de urgencia y peligro.

4. A la vista de las alegaciones presentadas y previo informe, si fuera preciso, se elevará propuesta de resolución al Alcalde, para que si lo considera oportuno ordene al propietario del inmueble el cumplimiento de lo indicado en el informe técnico, con apercibimiento de que, transcurrido alguno de los plazos señalados, sin haberse llevado a cabo lo ordenado, se ejecutará a su costa por los Servicios Municipales o Empresa a la que se adjudique en ejercicio de la acción subsidiarias, de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente.

5. Se notificará a los interesados, con conocimiento de los inquilinos o arrendatarios, haciéndoles saber el derecho que les asiste de realizar las obras ordenadas, según lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.

6. Notificado a los interesados el derecho a que hace referencia el número anterior con expresión de los recursos pertinentes, y comprobado su incumplimiento, los Servicios Técnicos emitirán nuevo informe y redactarán el proyecto con indicación del presupuesto de las obras ordenadas. Para el caso de urgencia y peligro, en el informe se indicará el coste estimado de las obras, redactándose posteriormente el proyecto de ejecución.

7. A la vista de este informe el Alcalde decretará la puesta en práctica de la ejecución subsidiaria. En el caso de urgencia las obras se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Pliego de Condiciones que figure en el oportuno concurso.

Simultáneamente, y como medida cautelar, decretará el cobro del importe total estimado de las obras a realizar, conforme autoriza la Ley de Procedimiento Administrativo, que se considera efectuado con carácter provisional y en calidad de depósito.

8. Asimismo, se procederá a la incoación de expediente sancionador por infracción urbanística en cumplimiento de lo establecido en el art. 10, apartado 3, del Reglamento de Disciplina Urbanística.

9. Si existiera peligro inminente, se procederá conforme a la necesidad que el caso exige, a cuyo efecto la Alcaldía Presidencia ordenará a la propiedad la adopción de las medidas necesarias para evitar daños y perjuicios a las personas o cosas.

Si el propietario no cumpliera lo ordenando en el plazo que se señale, el Ayuntamiento procederá a la ejecución subsidiaria conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo.

10. En los casos de urgencia debidamente razonados en el informe técnico, las obras se comenzarán en el plazo señalado, sin perjuicio de solicitar posteriormente la correspondiente licencia en el plazo que se indica. Deberán asimismo, especificarse las condiciones en que hayan de ejecutarse las obras, cuyo control se llevará en la forma en que se especifica en la Sección siguiente.

## Sección 2. Del estado ruinoso de las edificaciones

Art. 5.38. Procedimiento para la declaración de ruina.

1. La declaración del estado ruinoso de las edificaciones corresponde a la Alcaldía-Presidencia de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

2. La iniciación del procedimiento de declaración de ruina podrá efectuarse de oficio o a instancia de parte interesada.

3. El Alcalde Presidente podrá disponer la iniciación de oficio o si se presentase denuncia de los particulares o de los Servicios Municipales, sobre la existencia de un edificio que pudiera ofrecer peligro en su seguridad, previo informe de los Servicios correspondientes en que justifique la conveniencia de su iniciación.

4. Cuando el procedimiento se inicie a instancias de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación relativos a inmueble, titularidad del mismo y el motivo o motivos en que se base el estado de ruina y la relación de los moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera.

5. En el caso de ruinas no inminentes se requerirá la presentación, junto con la solicitud de licencia de ruina, de la petición de licencia de construcción del nuevo edificio a construir acompañada de su correspondiente proyecto.

6. A la petición se acompañará certificado expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del edificio y se acredite asimismo si éste, al momento de la solicitud, reúne condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él, hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

7. Se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste del derribo más el de la construcción del nuevo edificio y el que supondría, por el contrario, la consolidación del edificio presuntamente ruinoso. Igualmente se exigirá valoración del edificio que se pretende derribar.

8. Desde la iniciación del expediente hasta que conste la total reparación o demolición del edificio, según procediera, deberán adoptarse por la propiedad bajo la dirección facultativa pertinente, las medidas precautorias que procedan para evitar cualquier daño o perjuicio a personas o cosas.

9. Incoado el expediente, los Servicios Técnicos correspondientes emitirán un informe previa visita de inspección en el que se determinará si el estado de edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los afectados, o bien procede ordenar la adopción de medidas precautorias urgentes respecto a la habitabilidad y seguridad del edificio y su ocupante.

La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente o hasta que conste la total reparación o demolición del edificio.

10. Emitido el informe anterior y ordenadas en su caso las medidas urgentes, se remitirán las actuaciones al Ayuntamiento, para comprobación de la certeza de la relación de ocupantes, dando audiencia a los propietarios, si no fueran los promotores del expediente, y a los moradores, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido hagan las alegaciones y presenten los documentos y justificaciones que estime pertinentes.

Asimismo se podrán en conocimiento de los moradores su derecho de presentar certificación del facultativo que designen acerca del estado de la finca, con advertencia de que transcurrido los plazos concedidos, continuará la tramitación del expediente hasta su definitiva resolución.

11. Transcurrido el plazo concedido los Servicios Técnicos emitirán dictamen parcial, previa inspección del inmueble en el plazo de 10 días, que constará de las siguientes partes:

- a) Descripción del edificio.
- b) Descripción del sistema constructivo y estructural con relación cuantitativa de sus elementos estructurales.
- c) Descripción de los daños que presente el edificio y las posibles causas de los mismos.
- d) Valoración del edificio.
- e) Relación y valoración de las obras de reparación que precise el edificio.
- f) Referencia a las circunstancias urbanísticas que afecten al edificio.
- g) Conclusión y propuesta.

12. Emitido el dictamen pericial, el Ilmo. Sr. Alcalde evacuará el trámite de audiencia a que hace referencia el art. 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo.

13. El Alcalde-Presidente resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

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 del resto, ordenando asimismo su demolición.

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.

14. La resolución del expediente se notificará a todos los que se hubieren sido parte en el mismo y a los moradores aunque no se hubieran personado.

15. Cuando se hubiese acordado la ejecución de obras, se fijará el término dentro del cual deban iniciarse, con la advertencia de que, de no hacerlo y de no llevarse a cabo a ritmo normal, la Administración las ejecutará pasando al obligado el cargo correspondiente.

16. Si se acordase la demolición del inmueble, se fijará asimismo el plazo que haya de iniciarse. Si hubiese peligro o riesgo inminente en la demora, la notificación dirigida a los ocupantes expresará el plazo para el desalojo del inmueble, con apercibimiento de desahucio por vía administrativa.

17. Las resoluciones serán susceptibles de recurso contencioso-administrativo, previo al de reposición, ante el órgano que dictó el acuerdo en el plazo de un mes.

18. En los supuestos de urgencia y peligro, el Alcalde acordará el desalojo de los ocupantes y ordenará la adopción de las medidas referidas a la seguridad del inmueble, sin perjuicio de la tramitación del expediente en la que será necesario el informe de los técnicos de los Servicios Municipales correspondientes.

19. 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 de los deberes de conservación que les correspondan.

20. Cuando se estime que no es procedente la concesión de licencia de derribo por ruina será denegada, como asimismo si se tuviera conocimiento de especiales circunstancias a considerar cual es la aparición o indicio de hallazgos arqueológicos o de interés histórico-artístico, y otras condiciones de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

## TÍTULO SEXTO

### INSPECCIÓN Y DISCIPLINA URBANÍSTICA

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Inspección urbanística

###### Art. 6.1. Inspección urbanística.

1. Sin perjuicio de las competencias que correspondan a otros órganos de la Administración, la inspección de las parcelaciones urbanísticas, obras e instalaciones, se ejercerá por el Alcalde, o por quien éste delegare, quienes comprobarán el cumplimiento de las condiciones exigidas de todo tipo en las obras radicadas en el término municipal.

2. En todas las obras de nueva planta habrá de solicitarse previamente la revisión e inspección del Servicio Municipal correspondiente en las formas siguientes:

1) Cuando las fábricas, tanto interiores como exteriores estén iniciadas sobre el enrase del cimiento.

2) Cuando esté preparada la estructura correspondiente del techo de planta baja.

3) En general todas las obras que necesitan licencia previa estarán sujetas a revisión y en todo momento efectuarse inspecciones por los servicios municipales, pudiendo ser paralizadas, parcial o totalmente, en caso de carecer de licencia o de no ajustarse a lo permitido por ella o a las condiciones bajo las que se otorgó.

4) De manera específica se inspeccionará la adecuada calidad y terminación de las obras de urbanización complementarias de la edificación siendo requisito imprescindible que su recepción oficial por el Ayuntamiento, se haga previa, o simultáneamente, a la certificación de habitabilidad extendida por el técnico competente, no obstante la capacidad de ejecución forzosa y vía de apremio que la legislación vigente confiere al Ayuntamiento y la capacidad de todos los ciudadanos a emprender la acción pública en observación de la misma.

5) El Ayuntamiento y, en su caso, los demás órganos competentes de la Administración Pública ordenarán a los propietarios respectivos de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar o recuperar las condiciones de seguridad, salubridad y ornato público que deben mantener los terrenos, urbanizaciones, de iniciativa particular, edificaciones y carteles.

6) El Ayuntamiento y, en su caso la Diputación de Cádiz y la Comisión Provincial de Urbanismo, podrán también ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma en las fachadas y espacios visibles desde la vía pública sin que estén previamente incluidas en el Plan General de Ordenación Urbanística.

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### Infracciones urbanísticas y su sanción

###### Art. 6.2. Infracciones urbanísticas y sanciones.

1. Se considerarán infracciones urbanísticas.

a) La vulneración del ordenamiento urbanístico en el otorgamiento de una licencia u orden de ejecución.

b) Las actuaciones, que, estando sujetas a licencia u otra autorización administrativa de carácter urbanístico, se realicen sin ella.

c) Las actuaciones que se realicen en contra de las determinaciones de la licencia, orden de ejecución o autorización administrativa de carácter urbanístico o sin ajustarse a las condiciones bajo las que se otorgó.

d) Y en general la vulneración de las prescripciones de este Plan General.

2. Dichas infracciones llevarán consigo la imposición de resarcimiento de daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, con independencia de las medidas previstas para obras sin licencia o con infracción de ésta en la legislación vigente, de las responsabilidades de orden penal en que incurran los infractores.

3. Quienes derribaren o desmontaren total o parcialmente edificaciones, construcciones o instalaciones que sean objeto de una protección especial por su carácter monumental, histórico, artístico, arqueológico, cultural, típico o tradicional serán sancionados con multa equivalente al doble del valor de lo destruido.

4. En caso de que se trate de bienes de carácter monumental, artístico, o arqueológico, la determinación del valor de lo destruido se realizará por la Comisión a que se refiere el art. 78 de la Ley de Expropiación Forzosa (Art. 86 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

5. Se sancionará con multa del 5 al 10% del valor de la obra proyectada la realización de construcciones en lugares inmediatos o que formen parte de un grupo de edificios de carácter artístico-histórico, arquitectónico, típico o tradicional que, infringiendo las correspondientes Normas o régimen jurídico de protección, quebranten la armonía del grupo, o cuando produzcan el mismo efecto en relación con algún edificio de gran importancia o calidad de los caracteres indicados. La graduación de la multa se realizará en atención al carácter grave o leve de la discordia producida (art. 87 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

6. Serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor de las obras complementarias que fuere necesario realizar para subsanar las deficiencias correspondientes, quienes infringieren las Normas sobre condiciones higiénico-sanitarias y estéticas. En la misma sanción incurrirán quienes vulneren otras determinaciones de las Ordenanzas de la edificación o del Proyecto de Urbanización, cuando causen un perjuicio o pongan en situación de riesgo de normalidad del uso de la edificación, construcción, instalación o servicio o la salud de los usuarios (art. 88 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

7. Se aplicará una sanción del 15 al 20% del valor de los terrenos afectado a quienes realicen parcelaciones sobre suelo no urbanizable. Dicha sanción podrá incrementarse hasta el 30% del valor del suelo si la decisión realizada lesionada el valor específico que, en su caso, proteja el ordenamiento urbanístico (art. 66 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

8. En la misma sanción incurrirán quienes realizaran, con fines de edificación, parcelaciones sobre terrenos destinados por el planeamiento a equipamiento social o a ejecución de sistemas generales de comunicaciones o de zonas verdes o espacios libres (art. 67 del Reglamento de Disciplina Urbanística).

9. Serán sancionadas con multa del 5 al 10% del valor de los terrenos afectados las operaciones de parcelación o división de terrenos que den lugar a lotes inferiores a la parcela establecida como indivisible. En la misma sanción incurrirán quienes dividieran o segregaren parcelas que tengan la condición de indivisibles. Quienes edificaren en parcelas inferiores a la indivisible, serán sancionados con multa del 10 al 20% del valor de la obra proyectada graduándose la multa de acuerdo con lo previsto en el art. 84 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

#### Art. 6.3. Aumento de las Sanciones.

Las sanciones previstas en los artículos anteriores podrán aumentarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido por medio o con ocasión de la infracción urbanística sancionada. En las parcelaciones ilegales, el importe de la multa podrá ampliarse a una cantidad igual a todo el beneficio obtenido mas los daños y perjuicios ocasionados y la cuantía de la sanción no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el de venta de la parcela correspondiente.

#### Art. 6.4 Personas responsables.

1. La sanción administrativa por infracciones urbanísticas alcanzan tanto a sus autores como a los que con ellos cooperen en la realización del acto o conducta oficial.

2. Serán considerados autores tanto los ejecutores directos como los inductores y los que con ellos cooperen en actos sin los cuales la infracción no podría haberse realizado.

3. De acuerdo con lo establecido en los números anteriores, podrán ser sancionados por infracciones urbanísticas, como personas responsables:

- a) En las obras que se ejecuten sin licencia o con inobservancia de las cláusulas de la misma:
  - El promotor.
  - El empresario de las obras, o en su caso la persona jurídica o empresa urbanizadora.
  - El técnico director de las obras.

b) En las obras amparadas con una licencia, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción urbanística grave:

- El facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto.

- Los miembros de la Corporación otorgante de la licencia que hubiesen votado a favor del otorgamiento de la misma sin el informe técnico previo o cuando éste fuese desfavorable en razón a la infracción o se hubiese hecho advertencia de ilegalidad prevista en la legislación de régimen local.

4. Las personas jurídicas serán sancionadas por las infracciones cometidas por sus órganos o agentes y asumirán el coste de las medidas de reparación del orden urbanístico vulnerado, sin perjuicio de las indemnizaciones por daños y perjuicios a terceros a que haya lugar. Las sanciones por las infracciones urbanísticas que se aprecien se impondrán con independencia de aquellas medidas.

Art. 6.5. Reglas para la aplicación de las sanciones.

1. Las multas que se impongan a los distintos sujetos por una misma infracción serán independientes entre sí.

2. En caso de existencia de dos o más infracciones tipificadas entre las que exista relación de causa y efecto se impondrá una sola sanción, correspondiente a las actuaciones que supongan el resultado final perseguido, en su cuantía máxima.

3. En los demás casos, a los responsables de dos o más infracciones urbanísticas se les impondrán las multas correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

4. Los criterios de valoración de terrenos a utilizar serán los establecidos por la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo.

Art. 6.6. Resarcimiento de daños y perjuicios.

1. Los que, como consecuencia de una infracción urbanística, sufrieran daño o perjuicio podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento e indemnización.

Art. 6.7. Responsabilidad técnica.

1. Los directores técnicos de obras e instalaciones aplicarán las cargas, coeficientes de trabajo de los materiales, normas de cálculo y construcción, etc., que estimen convenientes, siendo en todo caso responsables con arreglo a la legislación general de cuantos accidentes pueden producirse en relación con su capacidad profesional durante la construcción o con posterioridad a ella, afecten o no a la vía pública.

2. Todo técnico, por el sólo hecho de firmar una solicitud de obra, declara conocer las condiciones que se exigen en las presentes Normas, aceptando las responsabilidades que se deriven de su aplicación.

## CAPÍTULO TERCERO

### Intervención pública en el planeamiento

Art. 6.8. Ejercicio de la acción pública.

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los Planes, Programas, Proyectos, Normas y Ordenanzas, sin necesidad de que exista un interés directo y personal para ello.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta cuatro años después de su terminación. Cuando se trate de infracciones graves y manifiestas por otorgamiento de licencias, órdenes de ejecución o autorizaciones administrativas contrarias al planeamiento, la acción pública podrá ejercitarse además antes de la ejecución de las obras amparadas por la licencia u orden considerada legal, cualquiera que sea la fecha de otorgamiento de éstas.

Art. 6.9. Intervención de los particulares.

Los propietarios y titulares de derechos reales, además de lo previsto en el artículo anterior, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que infrinjan lo establecido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos y otros urbanos, así como la observancia de las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos.

Art. 6.10. Recurso de alzada.

1. Frente a las resoluciones que no pongan fin a la vía administrativa podrá interponerse recurso de alzada ante el órgano jerárquico superior del que las dictó en el plazo de quince días hábiles, dispuesto en la Ley de Procedimiento Administrativo.

2. Los acuerdos así como las resoluciones que impongan multas como consecuencia de expedientes sancionadores por infracciones urbanísticas, serán recurribles en alzada ante el organismo competente.

Art. 6.11. Recurso contencioso-administrativo.

1. Los actos, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa, serán recurribles directamente ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, de acuerdo con la cual, será necesario formular previamente recurso de alzada ante el mismo órgano que dictó el acto, en los términos y plazos previstos en la legislación de Procedimiento Administrativo.

2. El acuerdo aprobatorio de reparcelación será impugnado en vía administrativa. En vía contencioso-administrativa solamente podrá impugnarse dicho acuerdo por vicios de nulidad absoluta del procedimiento de su adopción o para determinar la indemnización que, en su caso proceda.

3. Las actas de aprobación definitiva del Plan General y de los Planes y Proyectos que lo desarrollan serán impugnables ante la Jurisdicción Contencioso-Administrativa en los términos prevenidos en la legislación vigente.

Art. 6.12. Publicación y notificación de acuerdos.

La publicación y notificación de acuerdos y resoluciones deberá expresar en cualquier caso los recursos que contra los mismos proceda.

Art. 6.13. Peticiones.

1. Toda persona podrá dirigir peticiones a las autoridades y Corporaciones Locales y Organismos cuya actividad tenga incidencia en el medio urbano, quienes tendrán la obligación de resolver las que sean fundadas conforme a la legislación vigente o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

2. Cuando se formule alguna petición ante la Administración y esta no notifiere su decisión en el plazo de tres meses, el interesado podrá denunciar la demora y transcurridos tres meses desde la denuncia, podrá considerarla desestimada, al efecto de deducir el correspondiente recurso administrativo o jurisdiccional, según proceda, o esperar la resolución expresa de su petición.

3. Cualquier interesado en ello podrá pedir que los propietarios de terrenos, urbanizaciones particulares, edificios y carteles los mantengan en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos ya que a ello están obligados por disposición expresa de la vigente legislación.

4. La petición deberá dirigirse al Ayuntamiento o a los otros organismos competentes si los hubiera, quienes ordenarán la ejecución de las obras necesarias para mantener las buenas condiciones de conservación.

5. Cualquier particular podrá proponer la inclusión de monumentos, jardines, parques en los catálogos previstos en la legislación para conseguir su conservación y mejora y permitir la elaboración de un Plan Especial sobre los mismos.

6. La competencia para aprobar la inclusión en el Catálogo pertenece a la Comisión Provincial de Urbanismo, a quien deberán serles transmitidas las peticiones.

7. La aprobación definitiva de la inclusión en Catálogo de algún bien será inmediatamente ejecutiva a efectos de su protección.

8. Posteriormente a su inclusión podrán acordarse las necesarias ayudas económicas para la conservación requerida.

Art. 6.14. Información Pública.

1. Una vez aprobado inicialmente toda clase de Planes, Proyectos de Urbanización, Estudios de Detalle u otros que desarrollen el Plan General se someterán a información pública según legislación vigente. El mismo trámite será preciso cuando se apruebe inicialmente todo tipo de reformas de cualquiera de ellos.

La delimitación del ámbito de actuación de los planes o estudios no contenida en esta Norma así como la modificación de los que prevén, se someterán a información pública durante quince días a partir de su aprobación inicial.

2. Si la modificación del Plan General tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos, además del trámite normal reseñado deberá ser aprobada conforme al procedimiento previsto al efecto por la legislación vigente.

3. Durante el período de información pública todo ciudadano podrá dirigir al Ayuntamiento escrito de alegaciones con exposición clara y sin formalismos, de sus ideas o pretensiones sobre el documento puesto en exposición, solicitando que sea tenido al corriente de las sucesivas incidencias que surgieran en la tramitación del expediente.

Art. 6.15. Responsabilidad de la Administración.

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía administrativa o contencioso-administrativa se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la Administración, contenidas en los arts. 106.2 de la Constitución y art. 40 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existen culpas o negligencias graves imputables al perjudicado.

## TÍTULO SÉPTIMO

### NORMAS GENERALES PARA LA CONSERVACION DE PATRIMONIO AMBIENTAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Conservacion del Patrimonio Ambiental

##### Sección 1. Definiciones y principios generales

Art. 7.1. Concepto.

1. Se entiende por Patrimonio Ambiental, los conjuntos o individualidades que se distinguen en el medio físico y natural del territorio por su calidad, aspectos visuales, estéticos, antropológicos e históricos, resultado de las relaciones campo-ciudad y sociedad-medio.

Art. 7.2. Principios generales de conservación.

1. Como principio general de la conservación del Patrimonio ambiental se considera el reforzar la defensa de las láminas de agua, cuencas fluviales, masas forestales, vegetación, fauna, evitando su transformación o destrucción; ayudando, promoviendo y protegiendo las explotaciones agrarias del territorio, exigiendo su conservación y aprovechamiento óptimos, de conformidad con la legislación vigente en la materia. También las especies de la fauna y flora y los conjuntos o elementos ambientales y físicos que constituyen el ecosistema existente, deben ser considerados como componentes básicos de un conjunto integral y por tanto no pueden ser cambiados, transformados o destruidos sin que se afecte a la totalidad el medio en un futuro más o menos remoto. La vigencia, y control de los posibles contaminadores (agentes transformadores) y la gestión pública para contrarrestar dichos efectos desde todos los campos se considera como principio fundamental en la protección de éste patrimonio.

##### Sección 2. Conservacion del medio ambiente urbano

Art. 7.3. Conservación de elementos visibles.

1. En aplicación del art. 158 de la LOUA, el Ayuntamiento podrá ordenar, por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de obras de conservación y reforma, aunque no estuvieran previamente incluidas en Plan alguno, en los siguientes casos:

a) Fachadas visibles desde la vía pública, tanto por su estado de conservación, como por haberse transformado el uso de un predio colindante a espacio libre, o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultasen medianerías al descubierto. Estas fachadas visibles desde la vía pública, deberán tratarse como tales, pudiendo exigirse la apertura de huecos, balcones, miradores o su decoración.

b) Jardines o espacios libres particulares o privados comunitarios, que por ser visibles desde la vía pública, se exigiese su adecentamiento, ornato e higiene.

2. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados residenciales serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica no superior a 0,60 m, de alto, con pilares, postes ó machones, en su caso, de hasta 1,75 m de alto, medidos sobre el nivel de la rasante oficial de calle o plaza, y entre ellos celosía, reja metálica o de madera hasta dicha altura máxima, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. Se prohíben las tapias de cualquier cerramiento superiores a un metro.

Art. 7.4. Protección del patrimonio arbóreo.

1. El arbolado existente, sea de la clase que fuere, deberá conservarse, cuidarse, protegerse de las plagas y deterioros que pudiesen acarrear su destrucción parcial o total; siendo precisa para la transformación o cambios de cultivos arbóreos, talas o replantaciones, la previa solicitud de licencia al Ayuntamiento, quien podrá recabar asesoramiento de los organismos competentes conforme a los arts. 155 y 158 de la LOUA.

2. Toda solicitud de señalamiento de alineaciones o "tira de cuerdas" para proyecto de edificación o derribo en suelo urbano llevará ubicado en su parcela, a escala 1:200, los árboles que contuviera, la posición exacta, especie, edad y proyección en planta de sus ramas, acompañado de fotografías. El Ayuntamiento a la

vista de las circunstancias del solar, edificación proyectada y características singulares del arbolado, podrá exigir previamente un Estudio de Detalle para la adaptación de las alineaciones oficiales retranqueos, compensaciones de altura, etc., tendientes a preservar el arbolado sin menoscabo de la estructura de los elementos fundamentales de la estética urbana; o simplemente, señalar determinadas condiciones compatibles con la concesión de licencia; tales como trasplantar o replantar árboles, que hubiesen de contarse, a lugar próximo, calle o jardín público señalado al efecto de la propia licencia.

3. El abandono o negligencia en el cumplimiento de lo aquí exigido dará lugar a infracción urbanística, con las responsabilidades y sanciones a que hubiera lugar; siendo obligado, en cualquier caso, plantar cinco nuevos árboles de igual especie por cada uno talado, dejado secar o arrancado sin licencia.

Art. 7.5. Condiciones y criterios para las obras de urbanización del viario actual.

1. En los proyectos de obras ordinarias y de urbanización que se realicen para pavimentación de calles y plazas deberán observarse las siguientes condiciones de urbanización:

a) Conservación del dibujo y materiales de los pavimentos existentes y su reconstrucción arqueológica.

b) Restringir la calzada destinada a rodamiento al mínimo imprescindible, dejando todo el resto de la calle con aceras.

c) Tender a la supresión de bordillos, resaltes o aceras en calles estrechas, pavimentando toda la calle por igual, colocando defensas o pequeños postes adecuados, que impidan a los vehículos arrimarse a las fachadas de las edificaciones.

d) Donde el pavimento anterior no fuese conocido, pavimentar por igual calzada y aceras, como el medio más económico, eficaz y duradero.

e) Hacer o dejar alcorques para plantar árboles en aceras y calzadas de calles anchas y peatonales.

f) En las áreas destinadas a aparcamiento tanto en serie como en batería deberán plantarse árboles entre cada dos espacios de aparcamiento o al trebolillo en áreas grandes.

2. Los bordillos de las aceras en todos los pasos de peatones irán necesariamente rebajados, con pavimento antideslizante, para permitir el paso de inválidos, coches de niños y carritos.

3. No podrá existir ningún estrechamiento de las aceras que deje un margen libre de paso menor de 1 m. Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificativo de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

4. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosa, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano (el pino y otras coníferas sólo se colocarán como bosquecillo compacto decorativo en parques y jardines, no en las aceras, ni pasos utilizables).

5. Se señalarán itinerarios calles convenientes para ciclistas, bien en carriles exclusivos, en calles de tráfico motorizado, o en calles peatonales. Se habilitarán en las áreas de mayor concentración estacionamientos para bicicletas, especialmente en zonas comerciales y escolares.

6. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá dimensiones de 3,30 x 4,00 m. Se señalarán espacios exclusivos para motocicletas y bicicletas con soportes adecuados.

7. 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.

8. Será obligado 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.

9. Se procurará concentrar en lo físicamente posible todos los elementos de señalización urbana en postes o soportes únicos por cada esquina o centro de la plaza disminuyendo la dispersión de obstáculos al peatón.

Art. 7.6. Otras medidas de protección del medio urbano.

1. De conformidad con la legislación y reglamentación vigente, se exigirá el enterramiento de todas las conducciones eléctricas de alta o baja tensión, mediante convenio entre las Compañías concesionarias y el Ayuntamiento, de modo que se simultaneen las obras precisas de alcantarillado, agua, pavimentación o similares, que haya de emprender el Ayuntamiento con las de enterramiento de las instalaciones eléctricas y telefónicas, por cuenta de las Compañías respectivas, con avisos previos recíprocos para su oportuna programación y coordinación.

2. Toda obra nueva o de reforma o de rehabilitación preverá sus instalaciones de contadores, empalmes, cajetines, etc., del subsuelo en su momento oportuno, según el número anterior.

3. Se procurará que en el diseño de parques, jardines y plazas públicas, se potencie la plantación de árboles de sombra y se reduzca al mínimo posible la plantación de césped, flores, setos y otros elementos de vegetales de fácil destrucción y costoso mantenimiento. En su lugar deberán buscarse los solados de losetas, losas y cualesquiera otros tratamientos resistentes, sin perjuicio de los espacios específicos para juegos infantiles, con balsas de arena. En general, la superficie de césped y flores en cualquier jardín no excederá del 15% del total de la misma.

4. Las medidas de protección del medio ambiente atmosférico, ruido y vibraciones y contra incendios, serán objeto específico de ordenanzas especiales sobre la materia.

## TÍTULO OCTAVO

### RÉGIMEN JURÍDICO DE LA EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Deberes de conservación del patrimonio arquitectónico y arqueológico

Art. 8.1. Obligaciones de conservación genérica de las edificaciones y restos arqueológicos.

1. Los propietarios de las edificaciones deberán conservarlas en buen estado de seguridad, salubridad y ornato público, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación aplicable.

2. En cumplimiento de lo dispuesto en la legislación, el Ayuntamiento ordenará de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para la conservación de las buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato de las edificaciones, urbanizaciones o terrenos, cuando sus propietarios no cuidaren de esta conservación a que están obligados; procediendo, en caso de no ejecutarlas, a la incoación de expediente sancionador y, posteriormente, a su ejecución subsidiaria.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuviere en el límite del deber de conservación que les corresponde o supusieran un aumento del valor para el inmueble y hasta donde éste alcance; y por cargo a la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

4. Se entenderán como obras contenidas dentro del límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios, y a su costa, aquellas que:

a) Mantengan los terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular y edificaciones en condiciones suficientes de seguridad, salubridad y ornato públicos, según los criterios técnicos consagrados de estabilidad y habitabilidad de las construcciones y los propios de carácter estético de estas Normas.

b) O todas aquellas obras de conservación, adaptación y reparación mínimas necesarias para obtener las condiciones anteriores de seguridad, salubridad y ornato, cuyo coste de reparación (Q) sea igual al 50% del valor actual (Va) del inmueble o partes o plantas afectadas, calculado conforme al artículo 8.4.5 de estas Normas, y con la siguiente expresión:

Q (coste reparación):  $50\% \times Va$  (valor actual).

5. Cuando las anteriores obras de conservación, adaptación o reparación mínimas y necesarias rebasasen estos límites, podrá plantearse el supuesto de declaración técnica de estado ruinoso del inmueble; o bien ordenarse su conservación para obtener mejoras de interés general, en edificios catalogados o no, en cuyo caso las obras se ejecutarán con cargo a los fondos de la entidad que lo ordene en la cuantía precisa que rebase el límite de deber de conservación que corresponde a los propietarios según queda desarrollado en el número anterior, y con las demás condiciones que procedan por los fondos públicos empleados.

6. Si (Q) son los costes de reparación totales mínimos necesarios, y  $Va/2$  el límite del deber de conservación de los particulares, se tendrá:

a) Si  $Q > 1/2 Va$ , declaración de ruina, por exceder el costo de las reparaciones al límite del deber de conservación de los particulares.

$Q - Va/2$ , será el coste del exceso sobre el límite del deber de conservación con cargo a fondos públicos y el valor  $Va/2$  con cargo al particular, salvo que éste cediera gratuitamente o por expropiación el edificio en ruina o éste se demoliere.

b) Si  $Q < 1/2 Va$ , el deber de conservación será íntegramente con cargo a los particulares, por no estar en ruina el edificio.

7. Cuando las obras de conservación de un inmueble rebasaran los límites a que se refiere el núm. 5 de este art. 8.1, el ente bajo cuya competencia se halle inscrito el edificio por su carácter, costeará la parte de las obras imprescindibles cuyo importe sobrepase dichos límites, con las condiciones adecuadas; sin perjuicio

del deber de ejecución de las obras que corresponden al propietario, quien en todo caso, deberá realizarlas a su costa en la otra parte exigible a su deber de conservación (Va/2).

8. En el caso de que los propietarios de inmuebles, protegidos o no, no realizaran las obras de adaptación requeridas por las presentes Normas, o por las normas o proyectos de carácter histórico-artístico, podrán realizarse por el Ayuntamiento en ejecución subsidiaria o podrá expropiarse total o parcialmente el edificio o solo la fachada.

9. En relación con la existencia o descubrimiento de restos arqueológicos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de patrimonio. Leyes 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, 16/85, del Patrimonio Histórico Español, Decreto 168/2003, de Actividades Arqueológicas, y en la «Propuesta de Normativa de Protección y Prevención del Patrimonio Histórico de Carácter Arqueológico en el Término Municipal de Conil» de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, inspirada en la mencionada legislación, y que se acompaña como anexo, de la presente Normativa.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Edificios y usos fuera de ordenación

Art. 8.2. Naturaleza y alcance del concepto de «fuera de ordenación».

1. En virtud del artículo 34 de la LOUA, los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del presente Planeamiento, que resultasen disconformes con las mismas, serán calificados como «fuera de ordenación».

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato y conservación del inmueble, caso de hallarse habitado.

3. En casos excepcionales, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de quince años.

4. Tendrán la consideración de «Fuera de ordenación» aquellos edificios e instalaciones que afecten a sistemas generales o locales de infraestructuras y equipamientos previstos en el Plan o que se hallen actualmente con una calificación o uso global del suelo contrario al señalado en la Normas. En ellos será de aplicación el número 2 anterior.

5. Las edificaciones habitadas y en buen uso que estuviesen en las circunstancias del número anterior se considerarán en situación excepcional, a los efectos del núm. 3. Las que se hallaren en estado ruinoso o deshabitadas, o deviniesen por fuerza mayor en dicho estado, no estarán consideradas en tal caso como excepción, siéndoles aplicables el número 2 anterior.

6. Tendrán la consideración de «Fuera de ordenanzas» las edificaciones e instalaciones que no encontrándose en la situación del número 4 anterior, presenten incumplimiento de condiciones de edificación, tales como altura permitida, fondo edificable, ocupación de parcela, retranqueos, etc., siempre que no estuviere prevista la expropiación o demolición en el plazo de quince años a contar desde la fecha en que se pretendiese actuar sobre la edificación o instalación disconforme con el planeamiento.

7. En las edificaciones habitadas y en buen uso «Fuera de ordenanzas» se permitirán obras de conservación, modernización y consolidación; se permitirán también las de reforma y ampliación que supongan aumento o modificación del volumen cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el volumen correspondiente al aumento o modificación cumpla todas las condiciones de edificación aplicables a la parcela.

b) Que la edificabilidad resultante de sumar al edificio existente la que corresponde al aumento, no exceda del máximo que podría tener una edificación de nueva planta realizada sobre la parcela de acuerdo con las Normas contenidas en el Plan.

8. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como los usos o calificaciones del suelo expresamente contempladas en las Normas para su sustitución por un uso dotacional o público, quedarán fuera de ordenación, si se previese su expropiación antes de 15 años.

9. En los inmuebles declarados fuera de ordenación no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan.

10. En general, los inmuebles declarados fuera de ordenación conforme a los números 2 y 4 anteriores, se considerarán «edificaciones inadecuadas».

Art. 8.3. Tolerancias generales para preservación del patrimonio urbano.

1. Todos los edificios, terrenos, instalaciones o elementos actualmente existentes erigidos con anterioridad a la aprobación de las presentes Normas, que no estuviesen en las circunstancias del núm. 4 del

artículo precedente, quedan reconocidos como conformes con las determinaciones del mismo, no siéndoles de aplicación la condición de «fuera de ordenación».

2. En consecuencia, a las edificaciones a que se refiere el número anterior:

- a) No les será aplicable el régimen del Registro Municipal de Solares.
- b) No tendrán la consideración de «construcciones insuficientes».
- c) No se consideran que reúnen circunstancias urbanísticas suficientes para su declaración de estado ruinoso que aconseje la demolición del inmueble, cuando sólo concurren las características anteriores.

3. Los usos existentes se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles de acuerdo con los artículos correspondientes de las presentes Normas, y con exclusión de los referidos en los casos de los números 8 y 9 del artículo anterior.

4. En aplicación de las tolerancias generales, aquellas industrias que resultasen en las presentes Normas en situación de «fuera de ordenación», por su razón de volúmenes de alturas, aunque no por el uso que las ocupa, se permitirá su normal desenvolvimiento, incluso renovaciones y ampliaciones; siempre que no esté prevista su extinción en el plazo de quince años y que mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor de las presentes Normas.

5. El que enajenare terrenos no susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberán hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

6. Las precedentes tolerancias de este artículo no se consideran «reservas de dispensación» en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

### CAPÍTULO TERCERO

#### Estado ruinoso de la edificación

Art. 8.4. Condiciones para la declaración de ruina.

1. Se entenderá que una construcción está en estado ruinoso cuando en ella concorra alguno de los siguientes supuestos:

- a) Daño no reparable técnicamente por los medios normales.
- b) Coste de reparación superior al 50% del valor actual del edificio, partes o plantas afectadas del mismo.
- c) Junto con la situación de deterioro existan circunstancias urbanísticas que aconsejaran la demolición del inmueble o solo parte del mismo.

2. Se considera daño no reparable técnicamente por los medios normales, aquel cuya reparación implique una reconstrucción de elementos estructurales en extensión superior a la mitad de la totalidad de los mismos. Son elementos estructurales los que tienen una misión portante y sustentante reconocida como tal en el cálculo estructural.

3. Para la obtención del límite establecido en el número anterior, se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Se establecerá una relación pormenorizada de todos los elementos estructurales del edificio (muros, portantes, pilares, escaleras, forjados, pisos, techos) sin incluir tabiques, carpinterías e instalaciones, que se cuantificará en las unidades métricas habituales, calculándose la proporcionalidad de cada uno en relación al conjunto total de los elementos estructurales de todo el edificio en forma de tantos por ciento sobre el valor 100, sin dimensión métrica, suma de la unidades heterogéneas utilizadas ( $m^2$ , m).

b) Asimismo, en forma porcentual se fijará, para cada uno de los elementos, la proporción en que deba ser reparado o reconstruido sobre el total de dicho elemento estructural.

c) Los porcentajes de cada elemento de b) multiplicados por los obtenidos en el apartado a) y sumando todos los resultados, darán la extensión en % de los daños a reparar respecto de la totalidad convencional de los elementos estructurales del edificio. Este porcentaje total c, será menor que la mitad del total obtenido en a) para que no sea de aplicación el daño no reparable técnicamente del criterio del núm. 2 anterior.

4. Se considerarán obras de reparación aquellas que reponen el edificio en sus condiciones preexistentes de seguridad y salubridad. Para la determinación de los costes de reparación a que se refiere el núm. 1-b anterior, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

a) El coste de reparación se determinará por aplicación de la Tabla de Precio Unitario de las partidas de obras sobre el % de los elementos estructurales a reparar obtenidos en la letra b) del número anterior.

b) El costo total de reparación (Q), calculado sumando los costes unitarios de reparación de cada elemento estructural, para la declaración de ruina del edificio, deberá ser mayor que el 50% del valor actual (Va) del edificio.

$Q$  (coste reparación) > 50% Va (Valor actual).

5. El valor actual de edificio (Va) se obtendrá por aplicación de la siguiente notación:

$Va = Vr \times Ce \times Cu$

donde (Vr), valor de reposición, o sustitución del edificio por otro equivalente de obra nueva, se calculará multiplicando la superficie total construida actual del edificio (St, m<sup>2</sup>) -de los forjados, plantas o pisos, incluso la planta baja, que sean pisables o existan físicamente aunque sean inseguros o no de su plano virtual entre muros y vigas cuando sean inexistentes o estén derruidos- por el precio del m<sup>2</sup> en construcción, según los módulos mínimos del coste de la edificación del Colegio Oficial de Arquitectos:

$Vr = St \times \text{modulo euros/m}$

(Ce), coeficiente de depreciación por edad, que se calculará con arreglo a la siguiente tabla de coeficientes, según la edad del edificio, que oscilará a estos efectos de cálculo, entre 10 y 100 años, o superior a 100 años.

Valores de Ce

AÑO	CE
10	1,00
20	0,97
30	0,94
40	0,90
50	0,87
60	0,84
70	0,82
80	0,79
90	0,77
100 o más	0,75

(Ce), coeficiente de depreciación por uso, que se determinará teniendo en cuenta el estado de conservación del edificio en relación con su calidad constructiva, fijándose sus límites entre 1 y 0,55, con arreglo a los siguientes criterios, según el estado de conservación del edificio en general:

Valores del coeficiente Ce de depreciación según el estado de conservación del edificio.

Bueno ... 1,00	Malo ... 0,70
Regular ... 0,85	Pésimo ... 0,55

6. Los bienes catalogados conforme a lo dispuesto en la legislación del suelo, los declarados Monumentos Histórico-Artístico o los que puedan alcanzar esta declaración, no se despreciarán ni por edad ni por uso, siendo en todos ellos Ce y Cu igual a la unidad. Cuando la superficie útil sea < 70% x St se adoptará la útil para el cálculo de Vr.

7. Las circunstancias urbanísticas que pudieran aconsejar la demolición del inmueble, no serán apreciadas por el simple hecho de existir disconformidad con las Normas, sino como coadyuvantes de las causas recogidas en la legislación aplicable.

8. Las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigidas 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.

9. El desalojo provisional y las medidas a adoptar respecto a la estabilidad del inmueble, no llevarán implícitas por sí solas la declaración de ruina.

Art. 8.5. Tasación de edificios.

1. El valor de las plantaciones, obras, edificaciones o instalaciones en general se determinará con arreglo a los criterios de la Ley de Expropiación Forzosa, y de la LOUA teniendo en cuenta las modificaciones introducidas por la legislación sobre Régimen del Suelo.

2. La declaración municipal, de oficio o a instancia del propietario, del estado ruinoso de la edificación conlleva la tasación de la misma a la mitad de su valor actual.

3. En caso de reclamarse una valoración de un edificio en estado ruinoso por suponerse un valor singular a sus materiales o elementos recuperables, a éstos se les deducirá los costes totales (d) que ocasione la demolición, desescombro, nivelación del solar y transporte del material de derribo ( $Vt = Vmd - d$ ).

4. Las cantidades que se aportaran con cargo a órganos responsables en concepto de cooperación a las mejoras de interés general que excedan el límite del deber de conservación que corresponde a los particulares, se ajustarán a las alternativas recogidas en el art. 2.11.9.

## TÍTULO NOVENO

### CONDICIONES DE USO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Determinaciones generales

##### Sección 1. Definición y aplicación

###### Art. 9.1. Definición.

Las condiciones de usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tenga dispuesto el Plan General o el planeamiento que lo desarrolle.

###### Art. 9.2. Aplicación.

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

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

3. No serán de aplicación a los usos existentes salvo que en ellos se hagan obras que afectaran a los elementos o parámetros que particularmente se regulan en este título. Serán, sin embargo, de aplicación en las obras en los edificios, en las que, a juicio de los servicios técnicos municipales, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de la misma.

##### Sección 2. Clasificación tipológica de los usos y actividades

###### Art. 9.3. Clases de usos del suelo y de la edificación.

1. A efectos de estas Normas y de las que, en desarrollo del Plan General, se incluyan en los Planes Parciales o Especiales, se establecen los siguientes criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades del suelo o de la edificación que los alberga, con independencia de la clase de suelo en que se ubiquen:

a) Por su papel en el modelo de desarrollo y en la estructura general y orgánica del territorio: rural o rústico, global y básico.

b) Por su tolerancia o compatibilidad: permitidos y prohibidos definiéndose dentro de estos las subcategorías de; compatibles, incompatibles e ilegales.

c) Por su grado de salubridad: inocuos y perjudiciales o contaminantes (molestos, insalubres, nocivos y peligrosos).

d) Por su temporalidad: permanentes, temporales provisionales, diarios y ocasionales.

e) Por la naturaleza de su utilización: públicos (gratuitos o de pago, restringidos o ilimitados) y privados (individuales o colectivos).

f) Por la titularidad del dominio o la posesión: públicos y privados, (individuales o mancomunados).

g) Por su nivel de definición en el planeamiento: globales o básicos y pormenorizados.

2. Estos criterios de clasificación tipológica de los usos o actividades, adoptados con referencia a su interpretación urbanística a los efectos de estas Normas del Plan General, definirán cada uso o actividad por la conjunción respectiva de todos los criterios en cada uso concreto, bien por ser mandato del Plan o por ser potestad de los particulares el establecer la actividad o abstenerse, con las limitaciones que, en cada caso, se señalen.

Art. 9.4. Usos según su papel en el modelo de desarrollo y en la estructura general y orgánica del territorio.

1. Todo el término municipal de Conil queda adscrito por el presente planeamiento a uno u otro de los siguientes usos básicos.

- Uso rural o rústico, al que se destina la mayor parte del territorio municipal, y prácticamente todo el suelo no urbanizable, correspondiente a las actividades del sector primario, a la protección del medio ambiente.

- Usos globales, correspondientes a las distintas zonas definidas por la estructura general y orgánica del territorio: residencial, turístico, terciario e industrial.

- Usos básicos, correspondientes a los diferentes sistemas estructurantes del territorio: comunicaciones, equipamientos, espacios libres y los correspondientes a aquellas instalaciones especiales cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

Art. 9.5. Usos según su tolerancia o compatibilidad.

1. Los usos, según su grado de tolerancia o compatibilidad entre sí y según su localización relativa en el espacio o situación, pueden ser, en virtud de estas Normas.

a) Permitidos.

b) Prohibidos.

2. Son usos permitidos los que están tácita o expresamente autorizados o tolerados en la regulación de las zonas o subzonas de ordenanzas y, en todo caso, los que no están comprendidos en alguno de los supuestos de los usos prohibidos.

3. Dentro del grupo de usos permitidos existirá un subgrupo relativo a aquellos usos a los que el Plan condiciona su admisibilidad a cumplir determinados requisitos, y que se designan como usos Compatibles.

Los usos Compatibles son por tanto aquellos que, bajo determinadas condiciones, pueden simultanearse o coexistir:

- Con unos usos globales o pormenorizados y con otros no.

- Con situaciones relativas de localización espacial concretas.

- Con ambas condiciones de uso y situaciones relativas cruzadas recíprocamente.

4. Son usos prohibidos aquellos cuya implantación no está permitida expresamente por el Planeamiento o por las disposiciones generales promulgadas en materia de derechos, seguridad, salubridad, moralidad o disciplina. Los usos prohibidos podrán ser:

a) Incompatibles, aquellos que bajo determinadas condiciones espaciales, técnicas o temporales pueden autorizarse o que por sus características intrínsecas o relativas no pueden simultanearse o coexistir.

- Con unos usos concretos, aunque sí puedan junto a otros.

- Con unas situaciones relativas de localización espacial concretas, aunque sí puedan en otras.

- Con ambos grupos de condiciones recíprocamente consideradas.

b) Ilegales, aquellos que por sus características jurídicas o de derecho, son inadmisibles bajo ninguna condición, por sus características de ilicitud o contrarias a las leyes o con infracción de estas y de los procedimientos establecidos, que darán lugar a la suspensión de la actividad y su sanción pertinente (cuales quiera actividades urbanísticas sin licencia, o ilegalizables, o contrarias al derecho de terceros o contra el Plan o con dolo, culpa o menoscabo de las leyes). Los usos existentes que sean contrarios expresamente a la nueva regulación del Plan serán declarados «fuera de ordenación».

Art. 9.6. Usos según su salubridad.

1. Los usos y actividades económicas, desde el punto de vista de su salubridad o características físicas de sus efectos en el medio ambiente y en sus aspectos económicos, ambientales, sociales y urbanísticos pueden ser:

a) Inocuos los que no se producen efectos directamente perjudiciales a la salud o al medio ambiente.

b) Perjudiciales, o contaminantes, los que en diferentes grados, producen o pueden generar efectos nocivos o perjudiciales a la salud, directa o indirectamente, y contaminan el medio ambiente urbano o rural, la fauna, la flora y sus biotopos.

2. Los usos perjudiciales o contaminantes vienen regulados con carácter singularizado por la reglamentación de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, y demás normativa aplicable.

3. Los usos o actividades perjudiciales, según el Reglamento, se dividen en:

a) Molestas, cuando constituyen una incomodidad por los ruidos o vibraciones que produzcan o por los humos, paros, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancia que eliminen.

b) Insalubres, cuando den lugar a desprendimiento o evacuación de productos que pueden resultar directa o indirectamente perjudiciales para la salud humana, los animales y las plantas.

c) Nocivas, cuando por las mismas causas anteriores, pueden ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal, pecuaria o piscícola, a la salud de los animales, fauna en general y al suelo.

d) Peligrosas, cuando tengan por objeto fabricar, manipular, expender o almacenar productos susceptibles de originar graves por explosiones, combustiones, radiaciones u otras de análoga importancia para las personas, los animales o los bienes.

4. Las eventuales correcciones técnicas podrán paliar o disminuir las limitaciones impondibles a estos usos, según su situación.

Art. 9.7. Usos según su temporalidad.

Los usos o actividades, según el tiempo de su permanencia, duración o condiciones de implantación, podrán ser:

a) Permanentes, cuando por la adecuación del espacio o lugar en que se halla la actividad, o por la continuidad y legalidad de la misma, se garantiza una permanencia prolongada de tal uso.

b) Temporales, aquellos establecidos por el plazo limitado o por tiempo indeterminado revocables a voluntad de la Administración, en función de los objetivos de la ordenación urbanística. También llamados «en precario», cuando existiendo con anterioridad a la entrada en vigor de la norma o regulación que declara «fuera de ordenación» bien a la actividad propiamente dicha o a la edificación o instalación donde esta se ubica, no obstante, se tolera su permanencia, reforma, ampliación, continuidad o traspasos hasta que por una u otra razón sea suprimido o sustituido.

c) Provisionales, aquellos que por no necesitar de obras o instalaciones permanentes y no dificultar la ejecución de los planes, pueden autorizarse con carácter eventual en la normativa aplicable.

d) Diario, así llamado por la frecuencia de su demanda de consumo.

e) Ocasional, cuando por su escasa frecuencia de demanda son excepcionales o esporádicos.

Art. 9.8. Usos según la naturaleza de su utilización.

1. Según la naturaleza de quienes puedan utilizar los usos o actividades, estos se dividen en:

a) Usos públicos o actividades abiertas al público (usos y servicios públicos).

b) Usos privados.

2. Son usos públicos aquellas actividades, productivas o no productivas, ejercitadas o prestadas con carácter de uso o servicio público abierto a toda la comunidad y a las personas, sin restricciones de derecho, con independencia de la titularidad del dominio del bien o la cosa, mueble o inmueble, o del poseedor que la ejerza. Pueden ser de uso público (general o especial), servicio público o servicios privados de interés público (servicios públicos virtuales o impropios).

3. Por el carácter económico de la prestación de servicio los usos públicos pueden diferenciarse en:

a) Gratuitos, aquellos usos públicos abiertos y libres para cuyo disfrute u obtención no se cobra tasa, precio, canon o cuota directa alguna de entrada o prestación del servicio (parques, radio difusión, carreteras, colegio públicos, etc.).

b) Tasados o de pago, aquellos usos públicos abiertos, pero no libres, para cuyo disfrute u obtención del servicio o sus productos se cobra tasa, precio, canon o cuota directa de entrada, enganche, venta o prestación del servicio (en general los de explotación privada o en concesión estatal o con tasas municipales por prestación de servicios: peajes, piscinas, espectáculos, agua, basuras, colegios privados, luz, comercios, oficinas, hoteles, hospitales, etc.).

4. Por el carácter de la capacidad de acogida o prestación del servicio, podrán diferenciarse, entre los usos públicos sean gratuitos o tasados:

a) Ilimitados, aquellos que por la naturaleza física o espacial la capacidad técnica del servicio no imponen restricciones de derecho al número de sus beneficiarios o usuarios potenciales (parques, calles, iglesias, cementerios, luz eléctrica, gasolineras, teléfono, carreteras, etc.), sin perjuicio de limitaciones de disponibilidades técnicas coyunturales que aplacen su prestación por inexistencia temporal del bien o producto, o por limitaciones de horario laboral.

b) Restringidos, aquellos que por capacidad limitada o conveniente de prestación del servicio se restringe a un «cupó» o número determinado de los que antes lo solicitan, llegan o pueden disfrutarlo, pero sólo restringido por criterios materiales, no de derecho, sin perjuicio de las limitaciones propias del horario laboral de accesibilidad (espectáculos cerrados, deportivos, caza o pesca, escuelas o bibliotecas, colegios, camas hoteleras u hospitalarias acceso limitado a un parque nacional, jardín, camping, exposición o museo, etc.).

5. Los usos privados, son aquellas actividades productivas o no productivas inviolables, ejercidas o prestadas con carácter privativo del derecho, excluyente de aquellas personas o grupos no autorizados expresamente por el titular de dominio o poseedor de la actividad, bien sean de dominio público o privado, indistintamente.

6. Pueden diferenciarse, entre las formas de usos privados y por el número o agregados de los beneficiarios del uso, los siguientes:

a) Exclusivos, aquellos usos restringidos a una sola persona titular del dominio o poseedora de la concesión de uso o inquilino o enfiteuta o superficiario, y a su familia o a quienes él franquee el acceso por propia voluntad o mediante contrato y relación civil o laboral (vivienda familiar, finca rústica, explotación minera, industria, taller, estudio o despacho, concesión privada en dominio público, en fiteusis, etc.).

b) Abiertos, aquellos usos restringidos a un grupo limitado de usuarios o beneficiarios que gozan del bien, privativo de derechos a terceros, inviolable, con o sin cuota de entrada con sus propias normas o regulaciones singulares de derecho público o privado, tanto en bienes de propiedad privada, individual o común, como en propiedad pública (asociaciones privadas y públicas, comunidades religiosas, clubes privados, mutuas, organizaciones profesionales, políticas, sindicales o laborales, casinos, reales academias, círculos, fundaciones, etc).

7. De forma excepcional, y bajo determinadas condiciones, pueden restringirse ciertos usos públicos o determinadas comunidades cerradas (nacionales, extranjeras, municipales o de ciudades) bien mediante el cobro a los que no participan de ese derecho o no pertenecen a esa comunidad, sin ser de uso privado (entradas a los museos nacionales, locales o regionales, accesos a ciertos monumentos, parques o lugares, etc.) o bien mediante la restricción del acceso o del dominio a los que no pertenecientes a la misma (restricción a la adquisición por extranjeros de inmuebles en la «zona próxima de seguridad» de instalaciones de la Defensa Nacional, casas regionales).

Art. 9.9. Usos según la titularidad del dominio o la posesión.

1. Los bienes, muebles o inmuebles pueden ser de dominio público o de propiedad privada (art. 338 del C. Civil). La división y clasificación de estos bienes aquí contenidos se hace a los efectos exclusivos de ordenación de las presentes Normas, sin perjuicios de la particularidad jurídica de los regímenes legales vigentes.

2. Son bienes de dominio público aquellas propiedades administrativas afectadas a una utilidad pública (uso o servicio público) sometidas a un régimen jurídico especial de utilización y protección. Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 132.1 Constitución). Los titulares del dominio público son siempre antes territoriales de la Administración y, según esto, se dividen en:

a) Bienes de dominio público de las Administraciones no locales (central, Autonómica o para-estatal).

b) Bienes de dominio público de las Entidades Locales (Provincial o municipio).

3. Los bienes de dominio público, según su naturaleza y procedimiento de afectación, se dividen en:

a) Bienes demaniales naturales, o de dominio público por naturaleza (demanio natural), afectados por Ley (zona marítimo terrestre, playas, dominio minero, montes públicos, dominio aéreo, ríos, lagunas, etc. y sus aprovechamientos).

b) Bienes demaniales artificiales, o de dominio y uso público por afectación singular, expresa, tácita o presunta (demanio artificial) mediante un acto administrativo regula (camino, carreteras, vías pecuarias, puentes, aeropuertos, cementerios, calles, plazas, parques, patrimonio nacional, defensa, etc.).

4. Los bienes de dominio público, cuya titularidad comprende el vuelo, el suelo y el subsuelo, podrán estar destinados a utilización directa por la Administración o por los particulares, diferenciándose según su destino en:

a) De uso público, propiamente dichos abiertos al público para uso común, por igual a la colectividad general de todos los ciudadanos, o restringiendo su acceso a determinados administrados; distinguiéndose, a su vez:

- Uso público general en principio de utilización gratuita por los particulares (casi todos los de demanio naturales y parques, calles etc.).

- Uso público especial, de uso y acceso controlado o restringido por pago, subasta, precio, tasa o canon (caza, pesca, navegación, explotaciones y aprovechamientos naturales, ocupación vía pública, etc.).

b) Servicios públicos, constituidos por los servicios o actividades técnicas prestadas para satisfacer una necesidad general pública, de modo regular y continuo, y proporcionar una utilidad por razones de interés público, mediante procedimiento jurídico público, que somete las relaciones creadas a un régimen especial con exclusión o en concurrencia con los particulares y sometida al Derecho Público al Privado. Los servicios públicos podrán ser necesarios o voluntarios, facultativos u obligatorios, esenciales o secundarios, y ser prestados mediante gestión directa de la Administración, indirecta (por concesión, arrendamiento o concierto) o gestión mixta (transportes, ferrocarriles, escuelas, infraestructuras, seguridad social, museos, bibliotecas, basuras, cementerios, etc.).

5. Son bienes de dominio o propiedad privada, aquellos bienes patrimoniales del Estado (de entes públicos en general y de las entidades locales) y los pertenecientes a particulares, individual o colectivamente (art. 345 Cod. Civil). Los bienes de dominio privado, excepto los comunales, están sometidos al Derecho privado civil o mercantil.

6. Los bienes de dominio privado, se clasifican en:

a) Bienes privados del Estado y a su vez estos en:

1) De los Entes públicos en general, constituyéndose por sus bienes patrimoniales del Estado, no afectos al uso general o a los servicios públicos, los derechos reales y de arrendamiento de Estado, y por los derechos de propiedad incorporal del Estado (art. 1 L. Patr. Este.). Son bienes de libre disponibilidad, cesión, permuta, arrendamiento, enajenación, usucapión, etc. conforme a las leyes que lo rigen.

2) De las entidades Locales, (municipales o provinciales, distinguiéndose:

I. Bienes de propios, patrimoniales de los entes territoriales locales, de disponibilidad libre por el Ente titular, como los patrimoniales de los Entes públicos.

II. Bienes comunales o de régimen especial, de dominio en «mano común», uso y explotación restringida en favor de la comunidad titular de ciudadanos locales, en la que el Ayuntamiento actúa como administrador,

sometidos a idénticas condiciones de inalienables, imprescriptibles e inembargables que los bienes de dominio público (art. 132.1 Const.).

b) Bienes de propiedad privada de particulares, que los pueden poseer:

- 1) En régimen de comunidad de propietarios o mancomunidad de derecho privado y en pro-indiviso.
- 2) En régimen de titularidad personal, física e individual o jurídica (sociedad limitada o anónima).

7. Los bienes de dominio privado pueden ser destinados a prestar actividades de interés o utilidad pública o servicios públicos, servicios privados, diferenciándose:

a) Servicios públicos de gestión privada por concesión, arriendo o concierto (farmacias, notarios, registradores, gasolineras, instalaciones eléctricas de alta tensión, teléfono, gas, etc.).

b) Servicios privados de interés público o servicios públicos virtuales o impropios, los que bien por autorización previa de la intervención pública reglamentada, bien por su actividad abierta al público en general, son establecimientos privados de utilidad pública, empresas de interés nacional y servicios privados de interés público (colegios privados, clínicas, comercios, oficinas, hostelería, etc.).

c) Usos o actividades privadas, de titularidad privada:

1) Abiertos al público en general, por concesión en terrenos de dominio público o patrimoniales, en terrenos privados (clubes, asociaciones, etc.).

2) Exclusivos, privativos o restringidos (concesiones de explotaciones mineras, casas de personal de la Administración, sector público, conventos, industrias en general toda la producción privada en dominio particular).

Art. 9.10. Usos según su nivel de definición en el planeamiento.

1. En cuanto a usos globales, básicos y rural, el Plan General de Conil establece los nueve siguientes, en función del modelo de desarrollo adoptado y de la propuesta de estructura general y orgánica del territorio.

#### USOS GLOBALES

- A) Uso Residencial.
- B) Uso Terciario.
- C) Uso Turístico.
- D) Uso Industrial.

#### USOS BÁSICOS

- E) Uso de comunicaciones, red viaria estructurante del territorio, e instalaciones portuarias.
- F) Uso de equipamientos, dotaciones al servicio de la población permanente o estacional.
- G) Uso de espacio libre, destinados al esparcimiento de la población o a la mejora y protección del espacio urbano.
- H) Uso de instalaciones especiales, destinadas a las grandes infraestructuras básicas, depósitos reguladores, depuradoras, centros transformadores, etc.

#### USO RURAL

I) Uso agrícola, forestal y ganadero, correspondiente al resto del territorio municipal, no adscrito a su estructura general y orgánica.

Art. 9.11. Usos principales o característicos y usos secundarios o compatibles.

Cada uno de los usos globales o básicos, incluye el uso principal o característico que lo define, y los usos anexos ligados a aquel, complementarios, secundarios o auxiliares, condicionados y compatibles, con la actividad principal.

Los usos pormenorizados del principal o global se definen, con sus condiciones detalladas en los siguientes capítulos.

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Uso residencial

#### Sección 1. Definición y usos pormenorizados

Art. 9.12. Definición.

1. Se define como uso residencial, al suelo urbano y urbanizable, que tiene por finalidad principal o característica, el alojamiento o residencia permanente de sus habitantes, de forma compatible con el alojamiento eventual de personas no residentes en ella, en concepto de vivienda secundaria, de estancia vacacional o turismo.

Dentro del uso residencial se distinguen tres categorías o usos pormenorizados:

USO RESIDENCIAL URBANO (A)

USO RESIDENCIAL RURAL (B)

USO RESIDENCIAL TURISTICO (C)

USO RESIDENCIAL URBANO DEFINICIÓN Y USOS PORMENORIZADOS

Art. 9.13. Definición.

1. Se define como uso residencial urbano, al suelo urbano y urbanizable correspondiente a La Villa.

Art. 9.14. Usos compatibles del Residencial Urbano

1. Como usos compatibles del uso residencial urbano se consideran, el uso comercial (D) el uso de oficinas (E), y el uso de esparcimiento (F).

2. Además de dichos se admiten aquellos usos pormenorizados propios de otros usos globales, (turístico, terciario e industrial), o básicos, compatibles o complementarios de aquel.

USO RESIDENCIAL RURAL (B)

Art. 9.15. Definición y clasificación.

Se define como uso residencial-rural el correspondiente al núcleo de «Barrio Nuevo-Colorado».

Art. 9.16. Usos admisibles.

En el núcleo de «Barrio Nuevo-Colorado» será uso admisible principal la edificación existente destinada a vivienda habitual de los residentes en el núcleo, quedando prohibida la segunda residencia.

Se admiten las actividades y los servicios de interés general, en proporción a la demanda de la población del núcleo del diseminado que gravite sobre aquel, y de los usuarios de la carretera N-340.

En todo caso, deberán adoptarse medidas de protección de los aspectos medio-ambientales, de seguridad, y salubridad pública.

USO RESIDENCIAL TURISTICO (C)

Art. 9.17. Definición y clasificación.

A los efectos de estas Normas se define como uso residencial turístico el correspondiente a los terrenos destinados preferentemente a la vivienda secundaria ó alojamiento temporal, formando conjuntos a nivel de manzana, (y no unidades individuales), con servicios y dotaciones comunes, y conservación de la urbanización a cargo de ellos.

Dentro de dichos conjuntos, se podrán admitir las siguientes tipologías edificatorias:

- vivienda unifamiliar aislada (C1).

- vivienda unifamiliar adosada (C2).

- apartamento (C3).

Se admite también el uso de vivienda permanente, en su tipología unifamiliar, aislada o adosada.

Art. 9.18. Usos compatibles del Residencial Turístico.

Como uso compatible se considera el uso turístico (G), en sus dos usos pormenorizados G1, hotelero y G3, Parque Turístico; el uso comercial (D); el de esparcimiento (F), al servicio de la propia zona; y el de oficina (E), en concepto de despacho profesional ligado a la vivienda.

Art. 9.19.

En el uso residencial, sea permanente o secundaria, según su disposición en la parcela, se distinguen dos tipos:

I. Vivienda unifamiliar: Es la situada en parcela independiente, tenga o no concreción física en el espacio dicha segregación, en tipología de edificio aislado o agrupado horizontalmente con otros del mismo o distinto uso, siempre que cuente con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público, e incluya en sí misma todos los elementos e instalaciones verticales y horizontales de comunicación que le sirvan, así como los usos secundarios posibles.

II. Vivienda colectiva: Es aquella que se agrupa horizontal o verticalmente con otras formando edificio en los que se resuelve el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior, resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios (propiedad horizontal) los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias.

A su vez, cualquiera de los dos grupos anteriores podrá venir calificado, como uso pormenorizado, con las condiciones jurídico-económicas de viviendas de Protección Oficial, de promoción pública o privada.

Art. 9.20. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

1. Se incluyen en este uso global los talleres domésticos y los despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda y en superficie no mayor al 25% de ésta, así como las plazas de aparcamiento privadas vinculadas a la propiedad de la vivienda y otros usos deportivos, recreativos, privados, lavanderías comunales, calefacción, jardín privado comunitario, etc., y con las limitaciones propias del uso respectivo auxiliar según estas Normas.

2. Vivienda exterior: Todas las viviendas o apartamentos deberán ser exteriores, cumpliendo esta condición cuando al menos la mayor de sus dependencias vivideras disponga de huecos a fachada oficial exterior o interior de manzana o parcela que reciba luz y ventilación natural de:

- a) Una calle o plaza pública, señaladas en los planos del Plan.
- b) Un patio vividero.
- c) Un patio interior de parcela privada y exclusiva, en vivienda unifamiliar.
- d) Un patio interior de manzana con las dimensiones de b).

En ningún caso se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

3. Vivienda mínima: Toda vivienda se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo completo, un dormitorio doble, del tamaño que más adelante se denomina conyugal, o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función del número de personas que puedan vivir en ella. Para la estimación de la capacidad de vivienda, se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

4. Los apartamentos tendrán un programa mínimo de un dormitorio de dos camas, cocina, cuarto de baño completo y estancia-comedor.

5. No podrán existir viviendas o apartamentos de superficie útil inferior a 35 m<sup>2</sup>. La superficie útil se computará en la misma forma descrita en las condiciones generales de edificación, sin incluir las terrazas, balcones o tendederos, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 m.

6. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,40 metros, admitiéndose hasta un 10% de la superficie útil con alturas inferiores, pero siempre igual o superiores a 2,20 metros.

7. Superficies útiles mínimas de las dependencias. Las diversas dependencias de la vivienda habrán de cumplir las siguientes condiciones mínimas de superficie útil.

a) Salón más comedor: 18 m<sup>2</sup> para viviendas de hasta tres dormitorios y 20 m<sup>2</sup> para viviendas de más de tres dormitorios. Para viviendas de menos de tres dormitorios: 14 m<sup>2</sup>.

b) Cocina: 5,00 m<sup>2</sup> para viviendas de menos de tres dormitorios podrá integrarse con la superficie del salón.

c) Lavadero con tendedero: 2 m<sup>2</sup>. El tendedero podrá ser mancomunado en cubiertas, plantas libres o azoteas, debiéndose disponer a tal fin de una superficie mínima de 2 m<sup>2</sup> por vivienda.

d) Dormitorios: 10 m<sup>2</sup> para dormitorios dobles y 6,00 m<sup>2</sup> para dormitorios simples.

e) Baños: 3,00 m<sup>2</sup>.

f) Aseo o retrete: 1,10 m<sup>2</sup>.

8. Condiciones de distribución de las dependencias:

a) Cada alojamiento dispondrá obligatoriamente de una dependencia de baño, cuyo acceso no podrá hacerse a través de los dormitorios, ni de la cocina. Si el acceso al baño se dispone a través del comedor, ambas dependencias habrán de quedar separadas por otra con doble puerta.

b) En las viviendas de un solo dormitorio, el acceso al baño podrá ser directo desde el dormitorio o comedor.

c) En las viviendas con más de un baño, podrá accederse a estos desde los dormitorios, debiendo, sin embargo, al menos en un baño, cumplirse la condición de acceso independiente, regulada en el párrafo a.

d) En las viviendas con igual número de baños y dormitorios se podrá acceder desde éstos a todos los baños.

e) El acceso a los dormitorios no podrá realizarse desde otros dormitorios, cocinas, ni baños.

f) El lavadero tendrá acceso directo por la cocina o a través de patio.

g) En los casos de reutilización y rehabilitación de viviendas, no serán obligatorias las condiciones de los apartados anteriores, siempre que desde el proyecto se justifique razonadamente la imposibilidad de cumplirlas, por las condiciones estructurales y de distribución interna de las viviendas existentes.

9. Ventilación e iluminación de los alojamientos y dependencias. En función del tipo de patio, se podrán ventilar e iluminar alojamientos y dependencias con los siguientes criterios:

## a) Patio vividero:

Podrán ventilar e iluminar a través de él viviendas completas (sin hueco de ventilación e iluminación alguna a vía pública) considerándose las interiores y admitiéndose como tales, siempre que la vivienda disponga a dicho patio de un mínimo de 5,00 metros de fachada, la superficie de dicho patio no sea inferior a 25,00 m<sup>2</sup>.

## b) Patio de luces:

Podrán ventilar e iluminarse a través de él todas las dependencias excepto la mayor, cuando se pueda inscribir en el patio un círculo de diámetro 0,30 H. siendo «H» su altura, y la superficie del mismo sea igual o mayor de  $H^2/8$ , con un mínimo para luces rectas de 3 metros de diámetro y de 12 m<sup>2</sup> de superficie, salvo en el caso de viviendas unifamiliares de una planta en que los mínimos para las luces rectas se reducen a 2 metros de diámetro y 8 m<sup>2</sup> de superficie.

## c) Patio de ventilación:

Podrán ventilar a través de él todas las dependencias con excepción de sala de estar, comedor y dormitorios, cuando en el patio se pueda inscribir un círculo de diámetro 0,20 H. siendo «H» su altura y la superficie del mismo sea igual o mayor a  $H^2/10$ , manteniéndose los mínimos para luces rectas, diámetro y superficie de los patios señalados en el apartado anterior.

## d) Patinillo:

Podrán ventilar a través de él los baños, aseos y despensas o trasteros cuando puedan inscribirse en ellos un círculo de 1,5 metros de diámetro mínimo, no siendo posible disponerlos como único medio de ventilación de otras dependencias.

10. Dimensiones mínimas de huecos de ventilación. Toda estancia tendrá iluminación y ventilación directa al exterior mediante hueco de superficie no menor que una sexta parte de la superficie útil de la misma. Se admiten la posibilidad de iluminación y ventilación de los dormitorios a través de galerías, que no podrán servir de dormitorio, y que tendrá hueco al exterior de superficie no menor a la mitad de su superficie de fachada.

El hueco entre dormitorio y galería será de superficie igual o superior a un tercio de la de aquél y la anchura máxima de la galería será de 2,00 m en todo el frente del dormitorio.

En planta de sótano, la ventilación de espacios según sus usos será:

- En almacenes y cuartos de máquina podrá hacerse mediante Shunts o chimeneas de ventilación, que cumplan con lo dispuesto en la normativa aplicable.

- En dependencias de viviendas unifamiliares exentas será directa al exterior a través de patios de ventilación.

11. Dimensiones mínimas y condiciones especiales de pasillos y escaleras. La anchura de los pasillos interiores de los alojamientos no podrán ser inferior a 0,80 m. Los comunes entre varios alojamientos tendrán un ancho mínimo de 1,20 m excepto si de ellos se accede a ascensor en cuyo caso tendrá 1,30 m como mínimo. Las escaleras se regularán por las siguientes condiciones:

a) Para alturas de edificios iguales o inferiores a planta baja + 3 plantas, las escaleras se podrán iluminar y ventilar cenitalmente, siempre que el hueco de iluminación en cubierta y de escalera en cada planta, así como el de ventilación en cubierta, sean al menos, de 1 m<sup>2</sup> de superficie.

Para alturas superiores a 4 plantas, la iluminación y ventilación serán directas en cada planta, y de superficie no inferior a 1 m<sup>2</sup>.

b) La anchura mínima de las huellas de escalones será de 27 cm y la altura máxima de tabica será de 19 cm excepto en las escaleras interiores de los alojamientos en las que se permite una variación de hasta un 20% respecto a las medidas indicadas.

c) La anchura mínima de las mesetas será de 1,00 m excepto en aquellas desde las que se accede a uno o más alojamientos en que será de 1,25 m y uno o más ascensores en que será de 1,50 m.

d) La anchura mínima libre de los tramos de escalera será de 1,00 m excepto en las interiores de un alojamiento en que esta podrá ser de 0,80 m.

e) En todos los edificios colectivos será obligatoria la instalación de ascensor siempre que se desarrollen en plantas distintas a la planta baja del edificio.

## Art. 9.21. Viviendas para minusválidos.

1. Deberán prevverse condiciones suficientes para un uso adecuado de las viviendas para minusválidos, construyendo y diseñando un tres por ciento, al menos con tal fin en cada edificación o grupo que se promueva, con subvención del Estado, conforme al Real Decreto 355/1980, de 25 de enero 80 (BOE 28 de febrero), y al R.D. 248/1981, de 5 de febrero (BOE 26-II) que establece las medidas de distribución del anterior, y demás condiciones de diseño interior, accesos, elevadores, etc., de la OM de 3 de marzo 1980 (BOE 18-III), del R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre, y de la Ley 13/1982, de 7-V (30.IV.82).

2. Se estará en todo lo referente a movilidad y supresión de barreras arquitectónicas, construcción, ampliación o reforma de edificios públicos, previsión presupuestaria, adaptación de vías públicas, parques y jardines, transportes públicos, etc., a la que se contiene expresamente en la Sección Primera Título IX de la Ley 13/1982 (arts. 54 a 61).

## CAPÍTULO TERCERO

### Uso terciario

#### Art. 9.22. Definición.

Se comprenden en este uso global: el uso comercial, el uso de oficinas y el uso de esparcimiento, como usos pormenorizados

#### Sección 1. Uso comercial (D): Definición y usos pormenorizados

#### Art. 9.23. Definición.

Se comprenden en este uso pormenorizado las actividades de distribución de bienes, exclusiva o principalmente consistentes en la venta de mercancías al público, a pequeños usuarios y al por menor, incluyendo su almacenamiento, correspondientes tanto al comercio diario como al ocasional.

1. También comprende actividades ligadas a la vida de relación, tales como restaurantes, pubs, bares, cafeterías.

2. Además de oficinas y despachos profesionales.

3. Salvo que se especifique lo contrario en las Normas Particulares, se excluye de este uso pormenorizado, por considerarse integrantes del sistema general de equipamientos, el comercio en grandes superficies, cuando conlleven grandes concentraciones de personas y vehículos, y que requieran grandes superficies de almacenamiento, camiones de transporte, aparcamientos extensos, con notables molestias de aglomeración y transporte.

Tanto para el caso anterior como para las pequeñas y medianas superficies, además de los trámites que se deriven del procedimiento en materia de licencias de obras y apertura de establecimientos, el Ayuntamiento valorará el impacto de éstas mediante informes técnicos basados al menos en:

a) La saturación del sistema viario por el incremento de desplazamientos motorizados, y en concreto, su relación con la red viaria, las vías afectadas, y la garantía del tráfico de entrada y salida.

b) Su accesibilidad y aparcamientos.

c) Las garantías de adecuación de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento de agua, así como las de suministro de energía eléctrica.

El Ayuntamiento podrá denegar las licencias en caso de informes desfavorables con relación a los puntos anteriores.

#### Art. 9.24. Situación admisible.

1. Los Usos comerciales se admiten en planta baja, sótanos y en edificio exclusivo, pero nunca en vivienda unifamiliar aislada.

Los grandes almacenes solamente se permiten en edificios exclusivos.

2. Los comercios existentes en situaciones o posiciones contrarias a lo preceptuado en estas Normas se consentirán «en precario».

3. Los sótanos o semisótanos en los que se dispongan Usos Comerciales contabilizarán al 100% a efectos de edificabilidad.

#### Art. 9.25. Condiciones de la edificación y de los locales.

1. Todos los locales de uso comercial situados en planta baja y sótanos deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que les corresponda.

2. Son condiciones de carácter general:

a) La zona destinada al uso público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.

b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

c) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal, si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.

d) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.

e) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 100 metros cuadrados más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente, deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.

f) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.

En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.

En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En ningún caso la salida de aire caliente de la refrigeración se hará sobre la vía pública o fachada principal del comercio, debiendo hacerse siempre a través del patio de luces interior de parcela o, cuando sea totalmente imposible cumplir con esta condición, deberá justificarse plenamente y presentar un estudio detallado en la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc ..., no se causen perjuicio estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

g) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.

h) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o vibraciones, cuyos niveles se determinan en la Normas del Código Técnico de la Edificación, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

i) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. En locales de superficie mayor de 250 m<sup>2</sup> en planta baja, que cuenten además con una planta sótano deberán cumplirse las condiciones siguientes:

a) Los bajos comerciales que se establezcan en primer sótano, no podrán ser independientes del local inmediatamente superior, al que se unirán mediante escalera y otros huecos. A los efectos de esta condición, se denominará «zona de contacto» la superficie de la planta superior cuya proyección vertical coincida con la superficie de la planta inferior.

Por lo menos el 15 por 100 de la zona de contacto deberá disponerse como aberturas entre ambas plantas. Este 15 por 100 podrá obtenerse por la suma de toda clase de huecos y escaleras. La superficie de, al menos, una de las aberturas no podrá ser inferior a 15 metros cuadrados, siempre que esta dimensión no exceda del 15 por 100 obligatorio.

b) La altura libre mínima para semisótano o sótano, será 2,70 metros o 3 metros respectivamente.

c) Las escaleras de servicio al público en los bajos comerciales, tendrá un ancho mínimo de 1,20 metros.

4. Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrá ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria a la actualmente en vigor, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

5. Todos los locales comerciales, tanto sobre rasante como bajo ella, deberán cumplir las Reglamentaciones Específicas de sus usos, y fundamentalmente las Normas de Protección Contra incendios Vigentes y las de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

6. Las condiciones para edificios exclusivos, comerciales, en zonas del mismo o de distinto uso global o pormenorizado, serán:

a) En todo caso, se cumplirán las condiciones de carácter general, además de las que correspondan a la actividad que desarrollen.

b) Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:

1.ª) En los edificios comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones del punto 2.f), no serán obligatorias las zonas de contacto.

2.ª) Las escaleras de servicio público, en los edificios comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,40 metros.

7. Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medio utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se registrarán por lo establecido para el uso industrial.

## Sección 2. Uso de oficinas (E)

### Art. 9.26. Definición.

1. En este uso pormenorizado de oficinas se comprenden las actividades de prestación de servicios privados de interés público o personal, de carácter administrativo o burocrático, tales como intermediarios del comercio, bancos e instituciones financieras, agencias, seguros, promotores, asesorías, consultores técnicos, publicidad, prestación de alquileres, asociaciones, y demás servicios prestados a la colectividad en general, por empresas, establecimientos o personas privadas y, excepcionalmente, públicas.

### Art. 9.27. Situaciones admisibles.

1. Los usos de oficinas se admiten únicamente en las siguientes situaciones:

a) En zonas del mismo uso global o pormenorizado en edificio exclusivo y en cualquier planta del edificio.

b) En zonas de distinto uso global o pormenorizado en edificio exclusivo y en plantas baja, primera y sótano cuando el uso distinto del edificio sea el de vivienda, salvo con apartamentos, en cuyo caso es admisible incluso en planta de pisos.

2. No se permitirán establecimientos de oficinas de ninguna clase en zonas de tipología de vivienda unifamiliar, aislada, pareada o adosadas, y en ningún caso en edificios de protección oficial y promoción pública. Sí se permitirán los despachos profesionales vinculados a los usuarios de las viviendas.

3. Los usos existentes contrarios, por su ubicación o categoría, a lo aquí preceptuado se considerarán «en precario».

4. Los sótanos o semisótanos en los que se dispongan usos de oficinas contabilizarán al 100% a efectos de edificabilidad.

### Art. 9.28. Condiciones de la edificación y de los locales.

1. Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les correspondan.

2. Son condiciones de carácter general:

a) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

b) La altura de los bajos de oficina será la que corresponda por condiciones de edificación.

c) Los bajos de oficinas tendrán los siguientes servicios:

1.º) Hasta 100 m dos (2) retretes y dos (2) lavabos separados por sexos para locales de mas de 100 m Por cada 100 m<sup>2</sup> más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.

2.º) En todo caso no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.

d) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie local no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se aplicarán idénticas normas que en el uso comercial. En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.

e) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE, así como de Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

f) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego, y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni vibraciones cuyos niveles se determinan en la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE, y la de ruidos, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

g) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

3. Son condiciones específicas:

a) Los bajos de oficinas que utilicen el sótano o semisótano o la planta primera serán indivisibles de la planta baja.

b) La altura libre mínima para semisótano o sótano será de 2,70 metros o de 3 metros respectivamente.  
c) Las escaleras de comunicación entre estas plantas, si tienen acceso al público, tendrán un ancho mínimo de 1,00 metros.

4. Los niveles sonoros de emisión de ruidos o vibraciones en el exterior de las oficinas, de día y de noche, serán como los del uso de hostelería.

5. En edificios exclusivos de oficinas o con comercios, será obligatorio instalar un hueco de dimensiones y acceso suficiente desde el exterior o vía pública, cerrado y ventilado, practicable en todo momento por el servicio de limpiezas, destinado específicamente a cuarto de cubos de basuras, ajustado, en su caso, a las normas de diseño municipal.

### Sección 3. Uso de esparcimiento (F)

#### Art. 9.29.

Se trata de actividades ligadas a la vida de relación (acompañadas, en ocasiones, de espectáculos), tales como teatros, cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar, restaurantes, bares, cafeterías.

Se establece la siguiente clasificación en diferentes categorías; como son:

1.º) Restaurantes, bares, cafeterías y similares: Se distinguen los siguientes grupos:

a) Locales cerrados.

b) Locales al aire libre con instalaciones permanentes cerradas. c) Locales al aire libre con instalaciones provisionales.

2.º) Salas de Espectáculos, Cafés-Conciertos, Discotecas, Salas de Fiesta y Baile, Clubs Nocturnos, Casino, Cines, Bingo y Juegos de Azar, Polideportivos cubiertos, etc., deberán cumplir lo establecido en la Ordenanza Municipal Reguladora de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos. En ausencia de dicha Ordenanza Municipal deberán cumplirse las siguientes condiciones:

1. Instalarse en edificio exento de uso residencial.

2. Tener una superficie útil de zona de estancia de público de al menos 500 m<sup>2</sup>.

3. Tener una distancia radial de al menos 150 metros de cualquier otra actividad de las establecidas en este Epígrafe 2.º»

Se establecen los siguientes grupos:

a) Locales cerrados con capacidad superior a las trescientas (300) plazas.

b) Locales cerrados con capacidad igual o inferior a trescientas (300) plazas.

c) Locales al aire libre con capacidad superior a cincuenta (50) personas.

d) Locales al aire libre con capacidad igual o inferior a cincuenta (50) personas.

#### Art. 9.30. Condiciones de las salas de reunión.

1. Dimensiones. A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de la actividad de salas de reunión, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie construida de todos los locales en los que se produzca la actividad de salas de reunión.

2. Ubicación de la actividad. Todos los edificios y locales cubiertos destinados a salas de reunión, se construirán con fachada y salida de espacios de uso y dominio públicos aptos para la circulación peatonal o rodada que deberán cumplir las siguientes especificaciones:

Si la capacidad del local es inferior a trescientas (300) personas deberá tener fachada y salida a una vía pública con anchura mínima de siete (7) metros.

Si la capacidad del local está comprendida entre trescientas (300) y setecientas (700) personas, deberá tener fachada y salida a una vía pública de una anchura mínima de doce metros cincuenta centímetros (12,50).

Si la capacidad del local es superior a las setecientas (700) personas e inferior a mil quinientas (1.500), deberá tener fachada y salida a dos vías públicas diferentes, cuya anchura mínima sea de siete (7) metros cada una y la suma de las dos anchuras no sea inferior a treinta (30) metros.

Si la capacidad del local es igual o superior a las mil quinientas (1.500) personas, deberá tener fachada y salida a dos vías públicas diferentes, cuya anchura mínima sea de doce metros cincuenta centímetros (12,50) y la suma de sus anchuras no será inferior al resultado de sumar a treinta (30) metros un (1) metros más por cada cien (100) personas de más de mil quinientas (1.500) que posea el local.

En todo caso, el conjunto de las salidas del edificio o local se distribuirá entre las distintas vías públicas o espacios abiertos, de manera que el número y dimensiones de aquéllas den acceso a cada una de dichas vías o espacios sea directamente proporcional a la anchura de éstos.

3. Accesos y salidas. El número de salidas del edificio o local con salida directa a la vía pública y su anchura se calculará según dispone la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE o aquella que la sustituya.

Se prohíbe el aparcamiento de vehículos delante de las puertas de locales destinados a espectáculos públicos, debiendo estar señalizada con rótulos bien visibles la prohibición de aparcamiento. Asimismo se prohíbe el depósito de mercancías o de cualquier clase de objeto en la proximidad de dichas puertas.

Las puertas que abran hacia el exterior no podrán hacerlo en la vía pública ni tampoco en el ancho de las vías de evacuación por lo cual no deberán interferir en su trazado.

En todo caso el acceso desde la vía pública hasta el interior de la sala se podrá realizar por un itinerario practicable.

#### 4. Vías de evacuación.

a) Las características de los pasillos, escaleras y demás elementos de comunicación en las edificaciones deberán cumplir lo dispuesto en la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE o aquella que la sustituya.

b) Para los locales de categoría primera y segunda deberán cumplirse además de las especificaciones anteriores a este artículo, las siguientes:

- Entre las entradas por la vía pública o espacio abierto a la sala o local principal, así como en los distintos pisos, se establecerán vestíbulos, de superficie proporcional al número de espectadores o asistentes de cada planta con la relación de un (1) metro cuadrado por cada seis (6) de éstos.

- En dichos vestíbulos, así como en los pasillos y demás vías de evacuación, no se permitirá la instalación de mostradores, quioscos, puestos de flores o periódicos, mamparas y, en general, ningún mueble u obstáculo que estreche o disminuya el espacio disponible en la proporción indicada en el apartado anterior. En los vestíbulos podrán establecerse guardarropas proporcionales al aforo de cada planta del edificio.

- Los pasillos exteriores para el servicio de cada planta no tendrán menos de un metro ochenta centímetros (1,80) de ancho. Pasando de quinientos (500) los espectadores o asistentes que tengan que utilizarlos, se aumentarán sesenta (60) centímetros por cada doscientos cincuenta (250) espectadores o fracción.

- Se prohibirá la colocación de peldaños en los pasillos y en las salas, salvándose las diferencias de nivel por planos inclinados, con inclinación menor de doce (12%) por ciento.

- En ningún lugar de salida al público se consentirá la colocación de espejos o superficies que reflejen la imagen, que puedan perturbar la salida normal, ni muebles o accesorios que entorpezcan la libre circulación.

#### 5. Escaleras y ascensores.

a) Las características de estos elementos de evacuación cumplirán lo dispuesto en la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE o aquella que la sustituya.

b) En el caso de existir un hueco de acceso a una escalera, deberá disponer de un descansillo o mesilla de un metro, por lo menos entre el hueco y el primer peldaño.

c) En el caso de que existiera un desnivel a salvar entre dos puntos del local con altura mayor de ocho (8) metros, se dispondrán los ascensores en proporción a uno cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie.

d) Para los locales de categoría primera y segunda deberán cumplirse además de las especificaciones anteriores de este artículo, las siguientes:

- El ancho mínimo de las escaleras será de ciento ochenta (180) centímetros libres entre pasamanos.

- Cuando se trate de edificios o locales que dispongan de acceso al público en la parte por encima y por debajo de la rasante, se construirán escaleras independientes de acceso a las partes altas y bajas y serán en número de dos, como mínimo colocadas en los laterales de los vestíbulos de entrada y en distintos ámbitos que las de bajada, separadas como mínimo diez (10) metros entre los trazados de cada una a nivel de planta de acceso.

- Cuando el aforo de las localidades altas no exceda de quinientos (500) espectadores, estas escaleras serán de dos, de un ancho mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si al aforo es superior, el ancho de escalera aumentará en sesenta (60) centímetros por cada fracción mayor de ciento cincuenta (150) espectadores.

- Si el local se encuentra por debajo de la rasante de la calle, las escaleras, tanto de entrada al local como de emergencia, no podrán ser inferiores a ciento veinte (120) centímetros de ancho, hasta un aforo de doscientas cincuenta (250) personas.

- Caso de excederse en este aforo, los anchos de escaleras aumentarán en sesenta (60) centímetros por fracción mayor de ciento cincuenta (150) personas y siempre de acuerdo con lo dispuesto a lo ordenado sobre puertas de acceso y salida.

- En el caso de establecerse ascensores, además de cumplir con las condiciones establecidas en la normativa vigente sobre aparatos elevadores, no se situarán nunca en el ojo de las escaleras, sino con completa

independencia de las mismas, salvo que los huecos estén debidamente compartimentados y ofrezcan la adecuada resistencia al fuego.

- Quedarán aislados, cerrados por tabiques incombustibles, provistos de puertas resistentes al fuego y con vidrieras armadas.

- Las cabinas de los ascensores y el espacio donde van situados se dispondrán en forma que sea fácil el socorro o salida de los espectadores en el caso de alguna interrupción o avería de la energía de suministro.

6. Estructuras y materiales constructivos.- Los materiales de las estructuras, cubiertas y entreplantas, así como los tabiques divisorios y antepechos, serán los adecuados para esta clase de edificios, de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Básicas de la Edificación vigentes y en especial la relativa a Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios.

#### 7. Altura mínima libre.

a) La altura mínima de las salas de reunión no será inferior a trescientos veinte (320) centímetros. Si existieran elementos escalonados o decorativos en algún punto, la altura libre no será menor de doscientos ochenta (280) centímetros. En este caso la altura libre se medirá desde el piso de la sala al techo o falso techo si existiera.

b) La capacidad de los locales destinados a los espectadores o asistentes, como norma general, no podrá ser inferior a cuatro (4) metros cúbicos por persona, si bien en cada caso esta capacidad se ajustará a las condiciones esenciales de ventilación existentes y a la índole del espectáculo o recreo a que aquellos se destinen.

#### 8. Dotación sanitaria.

Siempre que el aforo del local exceda de mil (1.000) o de cien (100) espectadores o asistentes, se dispondrá respectivamente, de una enfermería o botiquín convenientemente dotados para prestar los primeros auxilios en caso de accidente o enfermedad repentina. Su instalación y dotación de personal, medicamentos y materiales estará de acuerdo con las disposiciones sanitarias vigentes.

La dotación de personal, medicamentos y material de enfermería, botiquines y ambulancia serán objeto de regulación específica en los respectivos reglamentos especiales, cuando se trate de los espectáculos taurinos y otras actividades recreativas particularmente peligrosas.

#### 9. Aseos.

a) Las salas de reunión correspondientes a la 2.ª categoría (art. 9.25/2.º) dispondrán de los siguientes aseos:

a.1) En locales cerrados se establecerán inodoros, urinarios y lavabos en cada planta a razón de cuatro (4) plazas de urinarios, dos inodoros y dos lavabos para caballeros y seis inodoros y dos lavabos para señoras, por cada quinientos (500) espectadores o fracción, reduciéndose aquellas cifras a la mitad en el caso de que el aforo de cada piso sea inferior a trescientos (300) espectadores.

a.2) En locales abiertos, por cada quinientos (500) espectadores habrá cuatro inodoros, de los que la mitad estarán destinados a señoras, y por cada 125 espectadores un urinario.

Todos los servicios deberán estar provistos de lavamanos, cuyo número será igual a la mitad de la suma del de inodoros y el de urinarios.

b) Para los locales de categoría primera (art. 9.25/1.º) se dispondrán los siguientes aseos: Una plaza de inodoro, un urinario y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo para señoras cada cien (100) metros cuadrados construidos o fracción pudiéndose considerar como de minusválidos el de señoras siempre que se cumplan las exigencias de adaptabilidad; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) se dispondrá un inodoro, un urinario y un lavabo para caballeros y un inodoro y un lavabo más para señoras.

c) En ningún caso podrá comunicarse directamente con el resto del local, para lo cual habrá de instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento en el que no podrá instalarse ninguna pieza sanitaria.

#### 10. Vestuarios.

a) En los locales en los que se prevean puesto de trabajo deberá disponerse, como mínimo, una superficie tabicada y aislada mediante puerta con vestíbulo, de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos por cada puesto de trabajo. Se exige la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de la luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo (1/8) de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

b) En los casos en que se disponga más de veinte (20) puestos de trabajo se dispondrán aseos de personal con un lavabo, un inodoro y una ducha para señoras y un lavabo, un inodoro, y un urinario y una ducha para caballeros.

#### 11. Alumbrados.

a) El alumbrado eléctrico será obligatorio para todos los edificios y locales, pudiendo autorizarse, en casos excepcionales y tratándose de instalaciones de carácter provisional, ferias y verbenas, otros sistemas de alumbrado, previo informe de los Servicios Técnicos designados por la Autoridad Municipal, que determinarán las prescripciones a que habrán de ajustarse para lograr la luminosidad adecuada sin peligro para la seguridad de las personas.

b) Los locales de pública concurrencia deben tener una iluminación estudiada para que no se produzcan zonas de penumbra y durante todo el tiempo tendrán todos los puntos comprendidos entre el pavimento y un plano de dos metros sobre el mismo, unas iluminaciones mínimas de cinco (5) lux en salas de fiesta y diez (10) lux en cafeterías, bares y similares, pudiendo reducirlas, exclusivamente en los momentos de atracciones, hasta un (1) lux.

c) Los aparatos productores o transformadores de energía eléctrica, cuando los hubiere, se situarán en pabellones aislados o sectores independientes con arreglo a las prescripciones establecidas para esta clase de instalaciones.

d) Los conductores se colocarán en el interior de tubos de materia aislante e incombustible; debiendo tener aquellos una sección adecuada a la intensidad de la corriente que por ellos haya de circular.

e) Quedan prohibidos los cables volantes pero, si las características del espectáculo o actividad lo exigieran excepcionalmente, deberán ir recubiertos por material aislante incombustible e impermeable.

f) Se prohíbe utilizar, como tierra para el retorno de la corriente, las armaduras de hierro o las canalizaciones.

g) En cada una de las dependencias del edificio se dividirá el alumbrado en varios circuitos independientes, para evitar que puedan quedar a oscuras totalmente cada una de aquéllas por una avería parcial. En el arranque de cada uno de estos circuitos se dispondrán interruptores y cortacircuitos, calibrados en relación con la sección de los conductores.

h) El cuadro de distribución se dispondrá lo más alejado posible del escenario o de la cabina en los cinematógrafos y en todo caso fuera del acceso público.

i) Las resistencias que utilicen para regular los efectos de la luz, así como las que se instalen en las cabinas de cinematógrafos, linternas de proyección y lámparas de arco, no llevarán ninguna sustancia combustible y se protegerán convenientemente, para evitar que cualquier anomalía en su funcionamiento pueda producir daños.

j) Queda prohibido el uso de aparatos portátiles. Los materiales que se empleen para guarnecer los aparatos de alumbrado deberán ser ignífugados por el empleo de alguna de las sustancias aprobadas al efecto por el Ministerio de Industria y Energía, o la Consejería competente.

k) Independientemente del alumbrado eléctrico ordinario, se establecerá en todos los edificios y locales de espectáculos, un alumbrado de señalización y otro de emergencia que podrá ser eléctrico o de otra naturaleza, quedando excluidos los de líquidos o gases inflamables. El alumbrado de señalización estará constantemente encendido durante el espectáculo y hasta que el local sea totalmente evacuado por el público. El alumbrado de emergencia será de tal índole que, en caso de falta de alumbrado ordinario, de manera automática genere luz suficiente para la salida al público, con indicación de los sitios por donde ésta haya de efectuarse.

l) Las luces de emergencia y señalización se colocarán sobre las puertas que conduzcan a las salidas, en las escaleras, pasillos y vestíbulos. También serán instaladas en las dependencias accesorias a las salas. En cada uno de los escalones del local se instalarán pilotos de señalización, conectados a su vez al alumbrado de emergencia, con la suficiente intensidad para que puedan iluminar su huella, a razón de uno por cada metro lineal o fracción.

m) El alumbrado de emergencia deberá ser alimentado por fuente propia de energía. Cuando la fuente propia de energía esté constituida por baterías de acumuladores o por aparatos autónomos automáticos, se podrá utilizar un suministro exterior para proceder a su carga. La autonomía de la fuente propia de alimentación será como mínimo de una hora.

n) Se admitirán luces de emergencia y señalización alimentadas por pilas o acumuladores individuales o aislados, cuyo funcionamiento deberá estar debidamente atendido, en las mismas condiciones que el apartado anterior.

o) Caso de emplearse pilas o acumuladores para alimentar algún circuito de alumbrado, se situarán aquéllas en los locales especiales bien ventilados y con pavimento no atacable por el electrolito, salvo que se trate de pilas secas.

p) Los ácidos y demás productos químicos que, en su caso, sean necesarios para el funcionamiento estarán encerrados en lugar separado, y las aguas procedentes de los mismos serán convenientemente neutralizadas antes de verterlas al alcantarillado.

q) El alumbrado de señalización deberá funcionar tanto con el suministro ordinario como con el que se genere por la fuente propia de alumbrado de emergencia.

r) En todos los locales destinados a la celebración de espectáculos o recreos públicos, será responsabilidad del empresario la comprobación permanente del estado de aislamiento de las instalaciones eléctricas, a cuyo efecto ordenará las revisiones periódicas que sean necesarias.

#### 12. Medidas contra incendios.

a) Serán de aplicación, todas las disposiciones generales contenidas en la Norma Básica de la Edificación, Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios y aquella específica que sea dispuesta por los servicios municipales contra incendios.

b) A los edificios de la categoría primera y segunda, será de aplicación lo siguiente:

Los telones, decoraciones, cuerdas, maderas y en general todas las materias susceptibles de arder fácilmente, habrán de ser sometidas a procedimiento de ignifugación de reconocida eficacia, ya ensayados o aprobados por los técnicos correspondientes hasta alcanzar la clase M-1 de las determinadas en la Norma UNE-23-727; así se hará constar por medio de certificado expedido por laboratorio oficialmente homologado para este fin. En el certificado deberá hacerse constar el período de envejecimiento de las condiciones ignífugas, por referencia a la homologación correspondiente o, en su defecto, a la necesaria acreditación experimental del productor. Transcurrido dicho período, los materiales afectados deberán ser sustituidos o ignifugados nuevamente de forma que se vuelvan a alcanzar o mejorar las condiciones iniciales de ignifugación.

Se prohíbe en absoluto que en el mismo local de espectáculo o recreo se hagan preparaciones de material pírco. Las explosiones de petardos se efectuarán en cajas cerradas con una sola cubierta de malla metálica; las luces de bengala se encenderán sobre los platillos, poniendo cerca un recipiente con agua y las antorchas llevadas por los artistas, cuando las actuaciones lo requieran, habrán de estar completamente apagadas antes de entrar en los cuartos o almacenes, en los que deberá disponerse de extintores, para su utilización inmediata en caso de emergencia.

Todo establecimiento destinado a espectáculos o recreos públicos estará provisto de teléfonos y timbres eléctricos y de un sistema de avisadores de incendios para dar la señal de alarma, o instalación de Pulsador de Alarma de conformidad con el informe de Servicio correspondiente, a la vista de lo dispuesto en la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE.

También se proveerán dichos locales de un extintor de incendios, por cada veinticinco (25) metros de recorrido, y como mínimo dos (2) en cada zona diferenciada del local, colocados en la sala a la vista del público, bajo la inspección de los Servicios contra Incendios y de acuerdo con lo dispuesto en la Norma Básica de la Edificación sobre Condiciones de Protección contra Incendios en los Edificios. Estos aparatos serán de las marcas y modelos aprobados por el Ministerio de Industria y Energía, o Consejería competente y se distribuirán en las escaleras, escenarios, fosos, telares, cabinas y demás dependencias, en los sitios que designe la Dirección del Servicio Contra Incendios y con preferencia en las entradas de los sitios de peligro, colocados en la parte exterior.

Cada edificio o local cubierto destinado a espectáculos o recreos se dotará del número de bocas de incendios con el mangaje necesario para alcanzar a todos los puntos del mismo.

Se determinará por los Servicios Técnicos Municipales la situación de las bocas, de forma que bajo su acción quede cubierta la totalidad de la superficie debiendo ser la longitud de la manguera, de quince (15) a veinticinco (25) metros para un diámetro de veinticinco (25) milímetros.

La longitud del mangaje para cada boca de incendio será apta para dominar la zona sobre la que haya de actuarse.

En el Servicio de Extinción de Incendios, deberá obrar en todo momento una copia del conjunto de los planos del local y de sus instalaciones y una Memoria explicativa de los medios de prevención y extinción de incendios con que cuente.

Será obligatoria la instalación, cuando menos, de un depósito de agua en edificios con altura superior a quince (15) metros y en todo caso si no estuviere garantizado el abastecimiento suficiente de la red pública, en el lugar que se determine por los servicios técnicos, así como los rociadores y columnas secas que estimen oportuno estos en función de la altura, capacidad del local y uso al que se destine éste. Asimismo dispondrán dichos servicios del número, lugar y condiciones de las escaleras de emergencia exteriores o de otros medios de evacuación especiales de que deban disponer los locales de espectáculos radicados en edificios con destino a este único fin o en plantas superiores a la que pueden tener acceso realmente aquellos con los medios disponibles, en cada caso cuando los locales radiquen en edificios destinados a viviendas y otros fines.

La tubería general de agua y las bocas serán de igual diámetro y sistema que la de los servicios generales contra incendios. Las bocas irán provistas de manómetros.

La entrada de la acometida general, igualmente provista de su correspondiente manómetro, tendrá el mismo tipo de características y estará en las mismas condiciones de trabajo durante toda la representación, lo cual podrá ser observado en cualquier momento.

c) Los edificios de categoría tercera deberán equiparse con las siguientes instalaciones contra incendios: Instalación de bocas de incendios en los emplazamientos y con las condiciones dispuestas en la Normativa Básica de la Edificación Protección contra Incendios en los edificios. Como mínimo en todo local deberá disponerse una (1) y en los locales mayores de quinientos (500) metros cuadrados dos (2) como mínimo sin perjuicio de las mayores exigencias según las disposiciones de la Normativa Básica de aplicación. Instalación de Extintores móviles con las características y particularidades exigidas por la Norma Básica de la Edificación Protección contra Incendios en los Edificios y como mínimo con las siguientes cuantías:

- En cada planta y en zonas generales, uno cada veinticinco (25) metros de recorrido horizontal y dos como mínimo.

- En la cocina, dos hasta una superficie inferior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados y uno más cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados adicionales o fracción.

- Se dispondrá un extintor en cada una de las siguientes dependencias, si existiera cuarto de basuras, cuarto de contadores, cuarto de transformador, cuarto de grupos de presión, sala de máquinas de aire acondicionado, sala de máquinas de ascensores y local para almacenamiento de combustible.

Las características de estos extintores serán las específicas en la Norma Básica de Edificación. Condiciones de Protección Contra Incendios.

Cuando el local posea más de una planta o tenga dependencias de estancia al público con aislamiento físico de todo el conjunto o posea más de doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, habrá de disponerse una instalación de pulsadores de alarma en las condiciones establecidas en la Norma Básica de Edificación. Condiciones de Protección contra Fuego en los Edificios.

### 13. Condiciones especiales para los espectáculos deportivos y recreos públicos.

a) Las condiciones específicas anteriormente para estas zonas de reunión serán de obligado cumplimiento si son superiores a las que se especifican en el presente artículo. En caso contrario prevalecerán éstas sobre aquéllas y en todo caso se dispondrá aquella normativa que favorezca más la seguridad y el buen funcionamiento de todo el conjunto.

b) Los campos de deportes y los recintos destinados a espectáculos o recreos públicos deberán emplazarse en lugares de fácil acceso y provistos de las necesarias vías de comunicación con los centros urbanos.

Su fachada o fachadas han de dar a vías públicas o espacios abiertos aptos para la circulación rodada o que permita llegar hasta ellos los servicios contra incendios y ambulancias.

Los aforos de los campos o recintos están en relación con los anchos de las vías públicas o espacios abiertos colindantes, en la proporción de doscientos (200) espectadores o concurrentes, o fracción, por cada metro de anchura de éstos.

c) Sin perjuicio de lo expresado en el apartado 1 de este artículo habrá de tenerse en cuenta las siguientes normas:

El conjunto de las puestas de acceso a los campos o recintos estará en la proporción de ciento veinte (120) centímetros libres por cuatrocientos (400) espectadores de aforo o fracción y el ancho mínimo de cada uno será de ciento ochenta (180) centímetros libres.

Si se establecen entradas de vehículos serán independientes de las destinadas a peatones.

Las graderías dispondrán de amplias salidas con escaleras suaves o rampas de ciento veinte (120) centímetros de ancho por cada doscientos (200) espectadores o fracción y en número proporcional a su aforo.

Las escaleras para los pisos altos tendrán como mínimo ciento ochenta (180) centímetros de anchura. Por cada cuatrocientos cincuenta (450) espectadores o fracción habrá una escalera que evacuará directamente a la fachada o fachadas o pasillos independientes.

Los pasos centrales o intermedios de las localidades serán, cuando menos, de ciento veinte (120) centímetros de ancho.

Las galerías o corredores de circulación serán de ciento ochenta (180) centímetros por cada trescientos (300) espectadores, con un aumento de sesenta (60) centímetros por cada doscientos cincuenta (250) más o fracción, y no podrá ser ocupado durante el espectáculo.

d) Las localidades, en todos los campos o recintos, cualquiera que sea su categoría, serán fijas y numeradas las destinadas a asientos, debiendo ser las filas de ochenta y cinco (85) centímetros de fondo, de los cuales se destinarán cuarenta (40) centímetros al asiento y de los cuarenta y cinco (45) centímetros restantes al paso, con un ancho de cincuenta (50) centímetros cada asiento como mínimo.

e) Entre dos pasos, el número de asientos de cada fila no podrá ser mayor de dieciocho (18) y por cada doce (12) filas deberá existir un paso con el ancho señalado en el párrafo 3-e.

f) Se dispondrán las localidades con la pendiente y requisitos necesarios de modo que desde cualquiera de ellas, cuando el lleno sea completo pueda verse la cancha, el terreno de juego o el circuito de carrera en toda su extensión.

g) Las de terraza, donde el público pueda permanecer de pie, serán aforadas a razón de una persona cada cincuenta (50) decímetros cuadrados, en el frente que da al terreno de juego, cancha o circuito.

h) Se prohíben los planos inclinados para los espectadores que han de permanecer de pie. A éstos se destinarán graderías de peldaños horizontales que, aún en el caso de que fueran de tierra, tendrán, cuando menos, un borde construido con algún material fijo y suficientemente sólido. Estos peldaños serán de sesenta (60) centímetros de altura y a cada espectador se destinará un ancho de cincuenta (50) centímetros.

i) En la primera fila y cada seis se dispondrán fuertes barandillas para contención del público. También se dispondrán en lo alto de las graderías y en los pasos de éstas, cuando ofrezcan peligro.

j) Según la importancia del campo o recinto y la clase de espectáculo o recreo el Ayuntamiento exigirá las dependencias de asco, gimnasia, cuartos de vestir, botiquín o enfermería, con luz y ventilación directa.

k) El campo, cancha o recinto deberá estar en comunicación directa con estas dependencias y aislados de los del público.

l) Las graderías, escaleras y toda clase de dependencias y lugares destinados al público deberán resistir en condiciones normales, además de su propio peso, una sobrecarga de cuatrocientos (400) kilos por metros cuadrado horizontal. El Ayuntamiento dispondrá, en su caso, que se realicen las pruebas de resistencia que juzgue pertinentes, para determinar las condiciones de resistencia y seguridad.

m) La estructura de todas las construcciones será de materiales resistentes al fuego de acuerdo con las normas vigentes.

n) Los mismos requisitos y condiciones previstos en los artículos precedentes deberán reunir, en cuanto sea posible los lugares abiertos acondicionados para deportes o espectáculos náuticos, u otras actividades recreativas al aire libre, donde se instalen graderíos, plataformas o tribunas para usos del público o se habiliten instalaciones para uso de los deportistas o actores que tomen parte en tales deportes o espectáculos.

#### 14. Instalaciones provisionales.

a) Las salas de reunión provisionales o desmontables e instalaciones similares, deberán reunir las condiciones de seguridad, higiene y comodidad necesarias para espectadores o usuarios y para los ejecutantes de espectáculos o actividad recreativa.

b) Con tal objeto, dichos locales o instalaciones se adaptarán a las normas particulares que en su caso contengan los Reglamentos especiales; se aplicarán en ellos por analogía las establecidas en la presente Normativa, y se cumplirán, además, los requisitos y condiciones que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta los dictámenes de los facultativos que designen para inspeccionar su montaje y comprobar su funcionamiento.

## CAPÍTULO CUARTO

### Uso turístico (G)

#### Art. 9.31. Definición y clasificación general.

1. A efectos de estas Normas se define como uso global turístico el que se destina exclusivamente al alojamiento temporal de las personas mediante un régimen de explotación que ofrezca hospedaje y todos los servicios propios de dicha actividad terciaria.

#### Art. 9.32. Usos pormenorizados.

Se consideran los siguientes:

Grupo I. Hoteleros (G1).

Grupo II. Campamentos de turismo o campamental (G2).

Grupo III. Parques Turísticos (G3).

Grupo IV. Turismo Rural (G4).

- El uso hotelero (G1), comprende aquellas actividades exclusivamente dedicadas al «alojamiento temporal de las personas en establecimientos hoteleros», acorde a la definición general del Decreto 110/1986, de 18 de junio, que excluye el apartamento turístico.

- El uso campamento de turismo o campamental (G2), comprende aquellas instalaciones dedicadas exclusiva o principalmente al servicio del alojamiento temporal o estacional con carácter turístico, tales como

«campings», albergues y campamentos, «caravanning», colonias oficiales o particulares para uso de sus afiliados, socios o empleados, etc.

- El uso parque turístico (G3), comprende aquellas actividades dedicadas preferentemente al alojamiento temporal de las personas en establecimientos hoteleros, admitiendo los apartahoteles y apartamentos turísticos con carácter secundario y siempre que quede garantizada su unidad de explotación y no segregación. Queda prohibido el uso turismo rural en las zonas de dominio público, de servidumbre y de afección de las carreteras y en las zonas próximas a fábricas, industrias, vertederos, instalaciones o actividades incluidas en los anexos I y II de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental que provoquen efectos contaminantes, ruidos o molestias. Corresponde a la tipología planteada para el desarrollo de los terrenos de ROSAM, de baja intensidad de uso, edificación y urbanización, máxima limitación de la circulación rodada y fomento de la circulación peatonal, y máximo mantenimiento del medio en su forma natural, o, cuando así sea preciso, cuidadosamente acondicionado para actividades al aire libre, recreativas, deportivas, de esparcimiento, juego de niños, etc., sin parcelación individualizada, pero con un alto nivel de servicios comunes, reduciendo lo más posible la edificación, que se sustituiría por dicho acondicionamiento del terreno al aire libre, mediante terrazas, carpas, pérgolas etc.

- El turismo rural (G4) corresponde a aquellas instalaciones emplazadas en el SUELO NO URBANIZABLE de Régimen General situado al este de la actual CN-340 y que no correspondan a ámbitos para posibles instalaciones de parques eólicos. Se situarán a distancia no inferior de 500 metros de límite de suelo urbano y urbanizable.

Se destinará exclusivamente al alojamiento temporal o estacional con carácter turístico-hoteler, excluidos los apartahoteles y apartamentos turísticos, ocupando edificaciones preexistentes de interés arquitectónicos rehabilitadas, o de nueva construcción que respondan a las características propias de la edificación rural y aporten interés arquitectónico y paisajístico con su entorno.

En ningún caso se superará una capacidad máxima de 25 camas (50 plazas).

Las propuestas se someterán a una «Declaración de interés turístico rural» que habrá de otorgarse por el Ayuntamiento en sesión plenaria.

Las nuevas construcciones deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Parcela mínima: 30.000 metros.

b) Altura máxima: 1 planta y 3,50 metros. Cubierta plana.

c) Separación mínima a linderos: 15,00 metros.

d) Se cumplirán los apartados f), g), h), j) y k) del art. 14.6 de las Normas Particulares del presente

PGOU.

Art. 9.33. Condiciones de la edificación e instalaciones.

1. Al uso de hospedaje en general, se aplicarán las siguientes condiciones:

a) Las condiciones establecidas en el art. 9.21 correspondientes al uso residencial, salvo las superficies mínimas útiles para las que serán de aplicación las reguladas en las normativas turísticas.

b) Las condiciones relativas a accesibilidad a las viviendas y edificios así como a las de seguridad, acústicas, térmicas, etc., correspondientes al uso de vivienda.

c) Los requisitos generales fijados por la ordenación turística aplicable, y los específicos para su grupo y categoría.

2. Se tendrán en cuenta las previsiones contempladas en el apartado 34 del Anexo II y apartado 8 del Anexo III de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

3. Los usos de establecimientos de hostelería con espectáculos públicos cumplirán lo que les sea de aplicación, por sus dimensiones y capacidad.

4. En general, en estos establecimientos públicos, cuando se hallen en zonas residenciales, en calles con uso predominante de vivienda muy próximos a ella, además de las limitaciones de situación impuestas a los mismos por el ruido o molestias que generan, no podrán emitir o producir ruidos o sonidos cuya percepción en el exterior de los establecimientos exceda de:

Entre las 8 y 22 horas: 45 dBA.

Entre las 22 y 8 horas: 30 dBA.

5. Los parques turísticos no superaran en cuanto a edificabilidad global los 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>., ni la altura de una planta, con posibilidad de ático retranqueado.

6. Los campamentos de turismo o uso campamental, cumplirán con las condiciones de turismo, autorizaciones, control, tipologías, etc. Que le son propias por razón de la materia.

## CAPÍTULO SEXTO

## Uso industrial (I)

## Art. 9.34. Definición y clases.

1. El uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación:

a) Producción industrial, que comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público.

b) Almacenaje y comercio mayorista, que comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de depósito, guarda o almacenaje ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte u otros servicios del uso terciario, que requieren espacio adecuado separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

c) Reparación y tratamientos de productos de consumo, que comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo con objeto de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Están incluidos en estas características la reparación de vehículos automóviles, motocicletas, bicicletas y artículos de consumo similares.

2. A los efectos de su clasificación se distinguen las siguientes categorías:

1.º Industria en general, no compatible con el uso residencial ni el turístico (I1).

a) Se incluyen en esta categoría las siguientes actividades:

Captación y transformación de minerales y productos derivados industria química, captación y depuración de agua, fabricación de materiales de construcción en hormigón, cemento, yeso, escayola y otros; fabricación de elementos cerámicos y fabricación de productos químicos, entre otros.

b) Industrias transformadoras de los metales, como son las fundiciones; forja, estampado, embutición, troquelado, corte y repulsado; tratamiento y recubrimiento de los metales, fabricación de productos metálicos estructurales (carpintería metálica), construcción de depósitos y cartería gruesa; fabricación de herramientas, y talleres mecánicos; construcción de máquinas para trabajar los metales y para la industria construcción de máquinas de oficina y ordenadores y material eléctrico y electrónico y talleres de reparación; y de otro material de transporte y talleres de reparación de los mismos.

c) Otras industrias manufactureras como son la fabricación de aceites y grasas; mataderos; preparación y conservas de carne, industrias lácteas; fabricación de productos de molinería; pastas alimenticias; industrias de azúcar; industria de productos para la alimentación animal; elaboración de alcoholes etílicos de fermentación, industria de las aguas minerales, aguas gaseosas y otras bebidas alcohólicas, industria del trabajo; industrias de la lana y sus mezclas, industria de la seda natural y de fibras artificiales sintéticas; industria del cuero; fabricación en serie de calzado y prendas de vestir industria peletera, aserrado industrial de la madera; fabricación de productos semielaborados de madera; fabricación de pasta papelera; fabricación de papel y cartón; industrias de transformación del caucho y materias plásticas; industrias del corcho; fabricación de juguetes y artículos de deporte y producción de películas cinematográficas y aquéllas que cumplieran funciones similares.

d) Esta categoría industrial deberá realizarse en edificio exclusivo en el cual sólo podrá compatibilizarse con otro uso solamente industrial.

e) No se permitirán estas actividades en situaciones de sótanos ni semisótanos.

2.º Industria compatible con el uso residencial (I2).

a) Se incluyen en esta categoría las siguientes actividades: elaboración de helados y similares; elaboración de productos de panadería, galletas y pasteleros, elaboración de masas fritas; talleres de reparación de calzado; talleres de cordaje y sogas, talleres de prendas de vestir a pequeña escala; sastrería, guantería y sombrerería; servicios de lavado y planchado, limpieza y teñido, talleres de tapizado y decoración; talleres de muebles de mimbre y junco; talleres de accesorios de muebles, fabricación de pinceles, escobas y cepillos; talleres de encuadernación, estudios y laboratorios fotográficos; talleres de ferretería, talleres de relojería, talleres de joyería y platería, bisutería, talleres de instrumentos de música; talleres de juguetes, artículos de deporte; talleres de papelería y aquéllos que cumplan funciones similares.

b) Esta categoría podrá situarse en edificio exclusivo, compatibilizada con otro uso diferente del turístico y residencial o en edificio en el que existan usos residenciales, debiendo limitarse en este último caso a una superficie de treinta por ciento (30%) de la superficie total construida, ubicarse en planta baja, semisótano o

sótanos y deberán garantizar especialmente las prescripciones y limitaciones ambientales de esta Normativa que le sean aplicables, la reglamentación específica del reglamento de actividades vigente, así como Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

c) Los sótanos o semisótanos en los que se dispongan usos industriales contabilizarán al 100% a efectos de edificabilidad.

#### 3.º Almacenes (I3).

a) Se entiende como almacén el espacio destinado a la guarda, conservación y distribución de productos naturales o manufacturados con exclusivo suministro a mayoristas, minoristas, instaladores, fabricantes, y distribuidores, sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas. Cuando en la misma parcela de una industria o fábrica se halle un almacén de productos, se considerará como incorporado a la categoría de la industria de la que es dependiente.

b) Los almacenes se deberán ubicar en edificio exclusivo o en edificio que se dedique a un uso que no sea residencial ni turístico.

#### 4.º Artesanía (I4).

a) Comprende las actividades artesanales de escasa magnitud y explotación familiar o con reducido número de trabajadores (talleres domésticos), los servicios personales o vecinales de nivel local, las actividades de artes y oficios y, en general, las actividades con maquinarias o instalaciones para la elaboración, transformación o acabado de productos al por menor que no generan molestias a los usos residenciales o similares próximos, limitando la potencia de los motores a cinco mil (5.000) vatios.

b) El uso de artesanía se podrá ubicar en edificio exclusivo o en edificio exclusivo en el que se ubique otro uso diferente del residencial, o turístico, debiendo limitarse en este último caso el uso de artesanía al sesenta por ciento (60%) de la superficie total construida.

#### 5.º Talleres domésticos (I5).

Son aquellos en que la actividad industrial o artesanal desarrollada por los titulares de la vivienda sea de escasa entidad y se ubique en el interior de la misma utilizando algunas de sus piezas. Deberán ser actividades no clasificadas o aquéllas que no causen molestias de ningún tipo a las viviendas contiguas, no deberán sobrepasar cincuenta (50) metros cuadrados construidos ni el veinticinco por ciento (25%) de la superficie de la vivienda, ni disponer de más de cien (100) vatios por metros cuadrado de potencia instalada.

#### 6.º Parques eólicos (I6).

Son aquellas implantaciones destinadas a la producción de energía eléctrica, aprovechando el régimen de vientos de la zona, mediante aerogeneradores o "molinos", que se ubican en el suelo no urbanizable, en las áreas indicadas para ello en los planos y con las condiciones establecidas en los artículos 13.17 y 31.21. de las presentes Normas Generales.

#### Art. 9.35. Usos compatibles:

Todos los usos industriales, excepto los Parques Eólicos, admitirán como compatibles los usos terciarios.

#### Art. 9.36. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el uso industrial son de aplicación a los edificios o construcciones de nueva edificación o en edificios sometidos a reestructuración o acondicionamiento. Será asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios cuanto no represente desviación importante de los objetivos de la misma.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, se consideran de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción, individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma, como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc., sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

La implantación de actividades industriales queda expresamente condicionada al cumplimiento previo de los procedimientos de prevención ambiental que correspondan, de conformidad con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (Autorización Ambiental Integrada, Autorización Ambiental Unificada y Calificación Ambiental). Así mismo, resulta necesario recoger a nivel de normativa urbanística, las oportunas referencias a la Ley 6/2001, de 8 de mayo, de modificación del Real Decreto Legislativo 1.302/1.986, de Evaluación de Impacto Ambiental, y a la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrados de la Contaminación. En el marco de tales procedimientos deberá garantizarse que las actividades no alcanzan los niveles de emisión de contaminantes atmosféricos, condicionantes de aislamiento acústico y de gestión de residuos exigibles en la normativa ambiental de aplicación (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; Ley

11/1997, de 24 de abril, de Envases y Residuos de Envases; Real Decreto 1481/2001, 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero; Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, etc.). Sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial y terciario, los procedimientos de Calificación Ambiental necesarios se instruirán y resolverán conforme a los siguientes criterios:

- Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones. En este sentido deberá acreditarse el cumplimiento de los Niveles de Emisión al Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en el ámbito zonal correspondiente, en virtud del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.

- Garantizar la adecuación de la actividad a instalar con el uso característico de la zona, en función de su catalogación en el Reglamento de la Calidad del Aire, aprobado por Decreto 74/1996, de 20 de febrero.

Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

#### Art. 9.37. Aislamiento de las construcciones.

En zonas de uso principal distinto al industrial, cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, no teniendo contacto con los edificios vecinos excepto en las fachadas, donde se dispondrá el aislamiento conveniente.

#### Art. 9.38. Condiciones dimensionales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajos industriales, bien directo desde el exterior o a través en un vestíbulo de distribución.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo deberán tener, como mínimo, una superficie, por cada uno de ellos de dos (2) metros cuadrados y un volumen de diez (10) metros cúbicos.

3. Es obligatorio la iluminación y ventilación natural o artificial. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto de que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente si no funcionara correctamente.

4. Las escaleras tendrán una anchura determinada por la Norma de seguridad en caso de incendios establecida por el CTE y en todo caso no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando su capacidad sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

5. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

#### Art. 9.39. Condiciones de las instalaciones.

1. Si las aguas residuales no reunieran, a juicio de los Servicios Técnicos Municipales correspondientes, las debidas condiciones para su vertido a la alcantarilla general, habrán de ser sometidas a depuración por procedimientos adecuados, a fin de que cumplan las condiciones que señala el Reglamento de Industrias y Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, y demás disposiciones vigentes sobre la materia o normativa que la sustituya.

2. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por los servicios de limpieza domiciliaria, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

3. La evacuación de polvos, gases, vapores y humos, productos de combustión o de actividades, se realizará a través de adecuada chimenea cuya desembocadura sobrepasará un (1) metro la altura del edificio más alto, propio colindante, en un radio de ocho (8) metros y específicamente para los correspondientes a generadores de calor cuya potencia sea superior a cincuenta mil (50.000) Kcal., estará asimismo a nivel no

inferior al del borde superior al hueco más alto, visible desde dicha desembocadura, de los edificios ubicados entre quince (15) y cincuenta (50) metros.

4. La evacuación de aire caliente o enrarecido, producto del acondicionamiento de locales, se realizará de acuerdo a lo dispuesto en esta Normas.

5. Toda actividad que se vaya a implantar en suelos de uso industrial deberá disponer de medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

#### Art. 9.40. Servicios de aseo.

Para todos los locales de uso industrial excepto el de categoría 5.<sup>a</sup> se dispondrá retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10) y por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

#### Art. 9.41. Dotación de aparcamiento.

Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de taller.

#### Art. 9.42. Ordenación de la carga y descarga.

1. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión, con unas bandas perimetrales de un (1) metro.

2. Para superficies superiores a mil (1.000) metros cuadrados deberán duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) metros cuadrados más de superficie de producción o almacenajes.

3. En áreas de uso principal residencial o turístico, entre las veintidós (22) horas y las ocho (8) horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de tres mil quinientos (3.500) kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

#### Art. 9.43. Condiciones de los talleres domésticos.

1. Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

2. Los productores de residuos peligrosos y especialmente los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados.

3. Estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitio adecuado y una vez llenos se llevarán a gestor autorizado.

Serán de aplicación a los talleres domésticos, las condiciones de la vivienda a la que estén anexos.

## CAPÍTULO SEXTO

### Comunicaciones (J)

#### Sección 1. Disposiciones generales

#### Art. 9.44. Definición y clases.

1. Tienen uso de comunicaciones los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados.

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

a) Red viaria (J1): se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas, así como el estacionamiento de vehículos, y los aparcamientos públicos: cuando el espacio se destina a la guarda y estacionamiento con carácter temporal de vehículos.

b) Puesto pesquero-deportivo (J2): se destina a albergar las instalaciones propias de barcos de pesca o bien embarcaciones deportivas y a las personas y vehículos hasta el acceso a las citadas embarcaciones.

#### Art. 9.45. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para el transporte y comunicación serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin o se derivan de los proyectos específicos.

2. Serán también de aplicación en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de estas Normas.

3. Los terrenos que estén comprendidos en esta calificación y estén situados dentro de la zona de servidumbre establecida en la legislación de Costas además de las limitaciones propias de este Capítulo se atenderán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la citada Ley.

#### Sección 2. Red viaria (J1)

##### Art. 9.46. Ámbito.

Constituyen el sistema viario los siguientes elementos:

- Red viaria (carreteras y vías pecuarias).
- Protección viaria.
- Aparcamientos de vehículos.
- Eje peatonal.
- Terminal de autobuses.

Se distingue la siguiente jerarquización:

- Autovía A-48.
- Carretera N-340 actual, futuro eje comarcal, de servicios y de conexión entre los núcleos rurales.
- Nivel 1, vías exteriores, al desarrollo urbano y de servicio preferente a este.
- Nivel 2, vías urbanas, interiores al desarrollo urbano.
- Nivel 3, vías rurales, para servicio del medio rural.
- Vías pecuarias.

##### Art. 9.47. Regulación-Generalidades.

El proyecto, construcción conservación, financiación, uso y explotación de las carreteras, observará lo dispuesto en la legislación y reglamentación aplicable.

- Se considerarán travesías a los tramos de carreteras estatales y provinciales que discurran por el casco urbano de la población. Se entenderá casco urbano aquella zona en la que existan edificaciones consolidadas en los dos márgenes y al menos un entramado de calles en una de ellas.

- La ordenación de los márgenes de las carreteras que discurran por zona urbana, corresponde al Plan General de Ordenación Urbanística y Planes Parciales que lo desarrollen, ateniéndose a las determinaciones del primero.

##### Art. 9.48. Precisión de la determinación de vías del Plan.

Las líneas que delimitan la red viaria básica en los planes normativos del Plan indican el orden de magnitud y disposición del suelo reservado para ésta. Dentro de estas indicaciones el Plan Parcial, o Especial en su caso, señalará las alineaciones y rasantes y precisará la ordenación en cada una de las vías en lo referente a la distribución de calzadas para vehículos, aparcamientos, aceras y paseos para peatones, elementos de arbolado, superficies de jardinería con fines de separación protección o ornamentación y elementos análogos. Los Planes Parciales o Especiales no podrán disminuir, en ningún caso, las superficies de la red viaria básica establecidas por el Plan General. La definición y precisión sobre el terreno de la localización del vial no representará en ningún caso una disminución de sus niveles de servicio por distorsión de la traza, modificación de los radios de curvatura, de las pendientes, de la visibilidad en los encuentros o de la capacidad de la vía.

Las servidumbres de accesos existentes de garajes al viario público podrán retirarse si estos fueran incompatibles con la funcionalidad de calles y carreteras, exigiéndose previamente el informe técnico del Organismo tutelar de la vía.

##### Art. 9.49. Normas de Protección del Sistema Viario.

###### Carreteras.

Las carreteras disponen de unas zonas de protección, a ambos lados de las mismas, que son las siguientes:

- Zona de Dominio Público, con una dimensión de 8 m de anchura en autovía (A-48) y de 3,00 m en el resto de las carreteras, cuyo uso exclusivo es el de paso y mantenimiento de la vía.
- Zona de Servidumbre, de 25 m en autovía y de 8,00 m en el resto de las carreteras, desde el borde de la anterior, en el cual se permiten los usos agrícolas y se prohíbe la edificación y la urbanización.
- Zona de Afección, de 100 m en autovía y 50 m en el resto de las carreteras, en la cual se prohíbe la ubicación de anuncios publicitarios.

Superpuestas a estas zonas se sitúa un área de protección o zona inedificable, de ancho variable según el tipo de carretera, en las que se admitirán, en todo caso aquellos usos conformes con la legislación de carreteras. En ningún caso estas zonas computarán como Sistemas locales de cesión obligatoria.

La distancia al borde de la calzada de su límite exterior se explicita en el cuadro adjunto (a).

Tipo de carretera	a(m)	b(m)
Red Nacional	25,00	50,00
Otras carreteras	18,00	30,00

La zona de protección forma parte del sistema general de comunicaciones, aunque queden incluidas en la delimitación del suelo limítrofe (Planes Parciales, PS, etc.) admitiéndose aquellos usos que no supongan el establecimiento de edificaciones.

#### Vías pecuarias.

Las vías pecuarias habrán de deslindarse para hacer coincidir su ancho efectivo con el ancho legal que se detalla en el cuadro adjunto (a). Se procederá para ello a la redacción por el organismo competente, de expediente de deslinde. Una vez deslindada la vía pecuaria se fija una zona de protección a ambos lados de la misma de 5,00 m. en la cual no se permite la edificación. Si no se hubiese deslindado aún la vía pecuaria y se pretende edificar en sus proximidades, se habrán de tener en cuenta las distancias mínimas al eje de su trazado actual que se marcan en el cuadro adjunto, con independencia de los retranqueos señalados para la edificación en el suelo no urbanizable:

Vía pecuaria	a(m)	b(m)
Cañada real	75,22	50,00
Cordel	37,61	30,00
Vereda	20,89	20,00

#### Art. 9.50. Intervención en la edificación.

Las construcciones, instalaciones y edificaciones en zona adyacente a las vías integrantes del sistema viario, están sujetas en todo caso, y sin perjuicio de otras intervenciones, a la licencia municipal.

El procedimiento de otorgamiento de licencia es el municipal. La Administración Municipal recabará de los órganos competentes el preceptivo informe.

Los informes denegatorios por razones de competencia estatal determinarán la denegación de la licencia municipal, salvo en el caso de travesías.

Los usos e instalaciones incluidos en zona de servidumbre y afección de carreteras estatales estarán a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del Capítulo I, Título III del R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, o la vigente en su momento.

Con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras estatales, existentes o previstas, se llevará a cabo un estudio para determinación de los niveles sonoros esperables para prever limitaciones a la edificación o medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación en materia de ruido, actualmente la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Toda edificación, incluso las obras subterráneas, se situará detrás de la línea límite de Edificación (25 m en la N-340 y 50 m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).»

#### Art. 9.51. Disciplina urbanística de la publicidad.

La colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda visibles desde la vía pública, está sometida, sin perjuicio de otras intervenciones administrativas, a previa licencia municipal. Se respetarán en todo caso, las limitaciones establecidas en la Ley de Carreteras y su Reglamento.

No se permitirá la colocación de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que por su ubicación o características limiten la contemplación del paisaje o alteren su armonía.

El Alcalde, por sí o en virtud de decisión corporativa municipal, y la Comisión Provincial de Urbanismo o su Presidente; podrá ordenar la retirada de carteles u otros medios de publicidad o propaganda que perjudiquen la contemplación del paisaje o alteren su armonía. Cuando la colocación de estos medios de publicidad contara con licencia municipal, sólo podrá ordenarse su retirada una vez revocara la licencia municipal. La renovación comportará el resarcimiento de los daños y perjuicios que se causaren y, constituidos por el coste del medio de publicidad y su instalación, y gastos inherentes a la misma, reducida la cantidad correspondiente a la amortización.

### Sección 3. Puerto pesquero-deportivo (J2)

#### Art. 9.52. Definición.

La zona portuaria está definida por los terrenos e infraestructuras que son necesarios para el desarrollo de la actividad náutica, tanto en tierra como en mar, abarcando los espacios que son necesarios para el desplazamiento de personas, vehículos y embarcaciones, así como aquellas construcciones necesarias para el normal desarrollo de la actividad.

**Art. 9.53. Aplicación.**

La normativa de estos espacios, es de aplicación a los espacios definidos en los planos con esta calificación y abarca al muelle y su entorno existente en la actualidad y a los espacios reservados por el planeamiento para la ubicación de este equipamiento, o se deriven de los proyectos específicos.

**Art. 9.54. Condiciones de diseño.**

Las condiciones de diseño son las derivadas de la legislación que para este uso esté vigente y haya sido o sea dimanada de Comunidad Autónoma de Andalucía.

**Art. 9.55. Aparcamientos.**

Las instalaciones portuarias definirán los aparcamientos precisos en función de los usos que se ubiquen en la zona debiendo garantizar la suficiente dotación de plazas de aparcamiento suficientes para el uso de todas las diferentes tipologías que se ubiquen en el interior de la zona. Si se ubicaran usos dotacionales cumplirán los estándares fijados para ellos y en los no especificados se justificarán convenientemente. Se cuidará la disposición de la vegetación en los aparcamientos para garantizar una imagen más adecuada al paisaje y a la vez que se protegen del sol a los vehículos automóviles.

**Art. 9.56. Carga y descarga.**

Las zonas reservadas para carga y descargas de mercancías, desde las embarcaciones o desde los automóviles, se dispondrán de tal forma que no interfiera al resto de las actividades tanto de aparcamiento de tráfico, de estacionamiento de embarcaciones o de tráfico peatonal.

**Art. 9.57. Itinerarios peatonales.**

Se dispondrá en toda la zona itinerarios peatonales suficientes para su disfrute por el peatón, sin que el trazado de dicha red de itinerarios tenga interferencia con los aparcamientos, zonas de carga y descarga y tráfico rodado, de tal forma que pueda accederse desde el exterior a los lugares más interesantes desde el punto de vista de observación por interés turístico a las actividades pesqueras y deportivas, de acceso a embarcaciones o simplemente paisaje marítimo.

Asimismo los citados itinerarios peatonales deberán dar servicio a las necesidades de las actividades pesqueras y deportivas que se desarrollan en la zona.

**Art. 9.58. Condiciones especiales.**

La propuesta de ordenación que se estima resuelve adecuadamente toda la problemática del puerto le dota de una estructura que le permita en un futuro poder funcionar de una manera adecuada se apoya en los siguientes criterios básicos:

- Incrementar la superficie de agua abrigada con calado suficiente.
- Incrementar la longitud de muelles de estancia y el existente aprovecharlo al máximo.
- Superar dentro de la superficie de espejo de agua los usos pesqueros de los náuticos deportivos.
- Ordenar los usos terrestres con un criterio de flexibilidad.

Siguiendo estos criterios la ordenación espacial y funcional del puerto debe considerar como elementos más significativos los siguientes:

- Accesos.

Estudiar un nuevo acceso situado al este del actual.

- Aparcamientos.

Reservar una superficie de 2.300 m<sup>2</sup> para aparcamiento general del puerto con una capacidad de 130 vehículos aproximadamente.

En frente de la nueva lonja aparcamiento para 30 vehículos.

- Construcción de un dique martillo de 100 metros de longitud que proteja de los temporales de levante y posibilite por tanto en incremento de nueva superficie de agua abrigada de mayor calado.

En esta nueva dársena diseñar un muelle convencional de 85 metros de longitud.

- Localización de puntos de atraque para barcos náuticos-deportivos en la zona de playa y varada actual.

- Reutilización del edificio existente de la lonja y localizar espacio para una nueva.

- Ampliar la superficie para la construcción de locales para armadores.

- Reservar una parcela para la construcción de un edificio de servicio en el que además de oficinas pueda habilitarse espacio para tiendas, cafetería, duchas,... etc.

- Proponer un tratamiento para el río Roche al objeto de evitar el cegamiento del cauce debido a la aportación de materiales.

## CAPÍTULO SÉPTIMO

## Equipamiento (K)

Art. 9.59. Definición y clases.

1. El uso de equipamiento es el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases de dotaciones.

a) Docente (K1): que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel regladas, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centro de idiomas, academias, etc.) y la investigación.

b) Deportivo (K2): cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de su cultura física.

c) Administrativo (K3): son los que desarrollan las tareas de gestión de los asuntos de las Administraciones Públicas y en los que se atiende a los ciudadanos.

Puede albergar también a otros servicios urbanos mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan a las personas y los bienes (policía, bomberos, etc.), se mantienen los espacios públicos (depósitos municipales y similares). Los que se dedican al acuartelamiento o instalaciones de los cuerpos de defensa del Estado, y aquellos otros en los que la Administración presta un servicio a los ciudadanos, cementerios, etc.

d) Cultural (K4): que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición, jardines botánicos...) y la enseñanza y desarrollo de aficiones (música, cerámica, etc.).

e) Comercial (K5): mediante los que se proveen productos de alimentación y otros de carácter básico como son los mercados de abastos y aquellas reservas efectuadas por el planeamiento en conjuntos comerciales, para abastecer a la población.

f) Social (K6): que comprende la prestación de servicios sociales a la población, tanto de carácter sanitario como de otra índole (ocio, asistencia social, religioso, etc.).

Art. 9.60. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ello y que, a tales efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General.

2. Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación expresa de dotación, se destinen al tal fin por estar habilitados para ello por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación –posición, ocupación, volumen y forma– solo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reestructuración.

Art. 9.61. Alcance de calificación.

La calificación pormenorizada en los Planos de Ordenación Detallada del Suelo Urbano tiene el valor de la asignación de un uso preferente. Si las condiciones urbanísticas en el momento de materializar la instalación del uso aconsejaren su alteración, no será considerado modificación del Plan General ni del Programa de Actuación, si se conserva el uso dentro de los consignados como equipamientos definidos en el artículo anterior, apartado 2 excepto para el uso comercial, que no podrá instalarse en espacios calificados para otro tipo de equipamiento.

Art. 9.62. Compatibilidad de usos.

En las parcelas calificadas para usos de equipamiento, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, con limitación en el uso residencial y turístico, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio, excepto en los usos dotacionales comerciales que sólo podrán albergar una vivienda familiar para las personas encargadas de vigilar la instalación.

Art. 9.63. Sustitución de los usos de equipamiento.

1. Ningún uso de equipamiento existente podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

2. Los usos de equipamiento existentes podrán sustituirse por otro uso dotacional cumpliendo las siguientes condiciones:

- Docente, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto comercial.
- Cultural, podrá ser sustituido por cualquier otro equipamiento excepto comercial.
- Social, que podrá ser sustituido por cualquier equipamiento salvo comercial.
- Administrativo, podrá ser sustituido por cualquier otro uso dotacional.
- Deportivo, que no podrá ser sustituido salvo por un parque o jardín público.

Art. 9.64. Edificaciones especiales.

Si las características necesarias para la edificación dotacional hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones específicas para su ordenanza, podrá relevarse de su cumplimiento, a excepción de las que se refieren a su altura máxima, mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, pudiendo ajustarse los elementos reguladores de la edificación a los nuevos exigidos por el equipamiento sin que ello suponga modificación del Plan General.

Art. 9.65. Plazas de aparcamiento, carga y descarga.

1. Los usos dotacionales dispondrán, o justificaran la disponibilidad en su entorno de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos, una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta (50) personas.

b) En los mercados de abastos y centros de comercio básico, al menos una (1) plaza por cada veinte (20) metros cuadrados de superficie de venta.

2. Los mercados de abastos y centros de comercio básico dispondrán, por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías, con una altura libre, mínima de trescientos (300) centímetros y con una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

3. Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

Art. 9.66. Usos compatibles

Los equipamientos son siempre usos compatibles de los usos Residencial, Terciario, Turístico e Industrial

## CAPÍTULO OCTAVO

### Espacios libres (L)

Art. 9.67. Definición y clases.

1. Comprende los terrenos destinados a plantaciones de arbolado, jardinería y zonas pavimentadas, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población; a mejorar las condiciones ambientales de los espacios urbanos; a la ordenación de los espacios de playas y zonas costeras; a proteger y aislar las vías de tránsito rápido; al desarrollo de juegos infantiles; a la relación vinculada al sistema viario; a la red peatonal para disposición de itinerarios propios de peatones; y, en general, a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio, y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a) Parque urbano (L1): que corresponde a las dotaciones destinadas fundamentalmente al ocio, al reposo y a mejorar la salubridad y calidad ambiental.

b) Zona de playas y costas (L2): las que corresponden a la defensa, protección, cuidado y disfrute de los elementos naturales o protegidos de playas y zonas costeras.

c) Parque forestal (L3): que corresponde a los terrenos arbolados, situados al Nordeste del municipio, entre la carretera N-340 y el litoral, que forma parte de los Montes de Propios, no desafectados, y de la propiedad de ROSAM.

d) Parque recreativo (L4): que corresponde a los terrenos inmediatos a los parques turísticos, y que se adscriben a éstos como espacios libres de uso restringido.

e) Espacios libres privados (L5): son aquellos espacios libres de la edificación, pero que no son de dominio público y que normalmente se disponen anexos a espacios edificables para proteger a estos últimos, ordenar volumetrías con respecto a la ciudad o simplemente, sobre ellos prohibir cualquier actuación o instalación que no es conveniente para la estructura urbana que se proyecta.

f) Parque Feria (L6): que constituye un parque urbano de nivel ciudad acondicionado de tal forma que pueda albergar la celebración anual de la feria y fiestas de la ciudad, y otros eventos al aire libre.

#### Art. 9.68. Parques urbanos (L1).

1. En los parques urbanos será dominante el terreno libre respecto del terreno acondicionado.  
2. Se podrán ejecutar obras de acondicionamiento para su mejora y disfrute (sendas, bancos, muros de contención, escalinatas, etc.) así como aquellas instalaciones públicas propias de usos de infraestructura que quedaran subterráneas en su totalidad como centros transformadores, centros de distribución con la condición de que su cubierta quede ajardinada o urbanizada de la misma forma que su entorno y pase desapercibida.

3. Se admitirán también aquellas obras de iniciativa y usos públicos, tales como urinarios, parques de recreo infantil, instalaciones deportivas menores (minigolf, ping-pong, etc.), exposiciones al aire libre, monumentos, etc., así como las concesiones para construcciones ligeras de explotación privada, tales como quioscos para periódicos, estancos, casetas de flores, bebidas, etc., de tal forma que nunca se sobrepase una ocupación máxima del uno (1%) por ciento, debiendo estar estas actuaciones regularmente distribuidas, y a distancia unas de otras, no inferiores a los cien (100) metros.

4. Las condiciones de edificación para este tipo de actuaciones, se adaptarán a las siguientes normas:  
- Superficie máxima de la construcción: uno (1%) por ciento.

La edificación siempre ha de guardar distancias a calles y linderos de propiedades particulares, no inferiores a tres (3) metros.

- Altura de edificación: una planta.

5. Solo podrán instalarse mesas al aire libre, fuera del área, cuando su área de ubicación estuviese perfectamente delimitada y autorizada por el Ayuntamiento.

#### Art. 9.69. Zonas de playas y costeras (L2).

En estas zonas y dado su carácter específico sólo se permiten las obras previstas en la legislación específica regulada por la Ley de Costas y su Reglamento y en particular aquellas obras imprescindibles para el uso y disfrute de las playas, zonas de vigilancia, aseos y similares y en las restantes zonas costeras se prohíbe toda construcción que no suponga un mantenimiento de las condiciones naturales de las mismas.

#### Art. 9.70. Parque forestal (L3).

Dado el carácter de este espacio libre, no se permitirá más obras que las imprescindibles para su conservación, mantenimiento y vigilancia de sus valores naturales, admitiéndose la posible implantación de equipamientos que contribuyan a ello y a su aprovechamiento cultural y educativo, mediante instalaciones como las Escuela Taller.

#### Art. 9.71. Parques recreativos (L4).

Dado el especial uso de estos parques se tendrá en cuando lo dispuesto para los parques urbanos siéndole de aplicación la misma normativa excepto que dado su carácter recreativo se podrán realizar las instalaciones deportivas, piscinas o esparcimiento, (áreas de reunión, etc.) o de otra índole y que sean propias de los parques, a las que el Ayuntamiento tendrá que otorgar una especial autorización mediante la elaboración de un Plan Especial para su definición y regulación específica de forma coordinada con el planeamiento detallado de los parques turísticos a los que están ligados.

#### Art. 9.72. Espacios libres privados (L5).

1. Estos espacios estarán libres de edificación tanto sobre la rasante del suelo urbanizado como en el subsuelo, no pudiéndose realizar sobre ellos ninguna construcción aparente, con excepción de las propias de usos deportivos, como piscinas, depuradoras, pérgolas, cenadores, etc.

2. Se podrán realizar las obras de cerramiento de la parcela en su alineación oficial y aquellas de ajardinamiento y urbanización del espacio libre privado.

3. La urbanización del espacio libre privado será integral, predominando las instalaciones de jardinería sobre las de pavimento artificial.

4. Las edificaciones que se encuentran ya realizadas sobre estos espacios podrán mantenerse si se encuadran dentro de un estudio completo de la parcela y que se someta al dictamen del Ayuntamiento para su integración dentro del concepto de área libre privada.

Art. 9.73. Parque Feria (L6).

1. Se podrá ejecutar en este espacio el acondicionamiento propio de un parque urbano compatible con la posibilidad de implantación en él de las instalaciones propias de la Feria: casetas, atracciones, kioscos, puestos de venta, etc.

2. Se admitirá posibles edificaciones permanentes, correspondiente a un Pabellón Municipal; servicios; kioscos; etc.

3. Se admite la compatibilidad con usos públicos destinados a equipamientos, deportivos, docente, social, cultural y comercial, con una ocupación máxima del 50% del suelo destinado al uso principal (L6). Las condiciones de edificación de estos usos complementarios es:

- Tipología edificatoria: Edificación abierta.
- Altura máxima: Dos plantas (PB+1) y 7 m.

## CAPÍTULO NOVENO

### Instalaciones especiales (M)

Art. 9.74. Definición.

1. Corresponden a las infraestructuras básicas, hidráulicas (agua y saneamiento), energéticas (electricidad), telecomunicaciones (telefonía), etc., y a servicios de especiales características, como son los mataderos y los centros de eliminación de residuos sólidos urbanos.

Art. 9.75. Condiciones generales para el desarrollo de los servicios infraestructurales.

1. Tanto el planeamiento que desarrolle el Plan General como cualquier proyecto que se redacte para su desarrollo que afecte a las instalaciones especiales, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad redactora, los Servicios Técnicos Municipales, y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde las primeras fases de elaboración y se producirá de forma integral a lo largo de todo el proceso. Entre su documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

2. El Ayuntamiento establecerá, para cada clase de infraestructura, las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Cuando para la ejecución de las infraestructuras no fuere menester la expropiación del dominio, se podrá establecer sobre los terrenos afectados por las instalaciones la constitución de alguna servidumbre prevista en el derecho privado o administrativo. A estos efectos, las determinaciones del Plan General sobre instalaciones de infraestructura, llevarán implícitas la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos e instalaciones correspondientes.

4. Con respecto a las instalaciones de tratamiento de aguas residuales se tendrán en cuenta las disposiciones de artículo 44,6 de la Ley 22/1988 de Costas y las aludidas a las que se refiere el artículo único del Real Decreto 1.112/1992, de 28 de septiembre de 1992, en lo que se refiere a los artículos 48, 49 y 50 del Reglamento de Costas.

Asimismo será de aplicación en la zona de servidumbre de tránsito y acceso al mar lo dispuesto en los artículos 27 y 28 de la citada Ley.

Art. 9.76. Condiciones específicas de las infraestructuras para el abastecimiento de energía eléctrica.

1. Alcanzan estas condiciones a los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, y a los centros en los que se lleva a cabo el cambio de tensión de la energía transportada.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares que se señalen por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres, en concreto, en los casos de redes de transporte en los pasillos eléctricos. Si se produjera alguna discrepancia con lo dispuesto en el Plan como consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, o nuevas determinaciones de las infraestructuras, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el suelo urbanizable, en atención a su posibilidad de programación como futuro suelo urbano, no se podrán hacer, en ningún caso instalaciones aéreas de alta tensión. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señaladas por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes

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.

5. En el suelo urbano, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alineaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

6. Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrán bajo cubierto en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusiera en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalasen.

7. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados tal y como se ha señalado en el párrafo anterior.

## CAPÍTULO DÉCIMO

### Uso agrícola, forestal y ganadero

#### Art. 9.77. Definición.

1. Se incluyen en este uso tanto los terrenos destinados e actividades agrarias, o actividades productivas del sector primario, las de producción agrícola, ganadera, selvicultura, caza y los servicios complementarios adecuados a la producción como los terrenos que deban mantener su estado natural por razones de protección ambiental. Las actividades de extracción, elaboración, o procesamiento o almacenamiento de los productos agrarios se incluyen en las actividades industrial terciaria (uso E).

#### Art. 9.78. Condiciones de los usos e instalaciones.

1. Todos los usos primarios podrán generarse, en principio, en el Suelo No Urbanizable y en el Urbanizable No Sectorizado sin más limitaciones, tanto para crearse por primera instalación como para alterarse o transformarse los ya existentes.

2. Los usos o actividades primarias que pueden admitirse en el Suelo No Urbanizable y en los núcleos rurales, salvo las limitaciones específicas por el Reglamento de Actividades (D. 2414/61) y de cada zona concreta, son los ganaderos (A3) y agrícolas (A4) en huertas o explotaciones familiares o comunitarias sin más limitaciones que las de espacio e higiene que les son propias. En suelo Urbano o Urbanizable, mientras no sea edificado cada solar resultante, podrán cultivarse o producirse en condiciones de higiene y sin restricciones de volumen, en tanto que usos provisionales y no incompatibles con ninguna zona urbana; salvo lo expresado por el D. 2414/61 cuando es de aplicación.

3. Las instalaciones precisas, casas, casetas, miradores contra incendios, vallas, cercas, apriscos, gallineros, cochineras, almacenes, silos, etc. acomodarán sus materiales, alturas, colores, texturas y posición geográfica, en cualquier caso, a las formas y pautas tradicionales, evitando los materiales brillantes, metálicos, fibrocemento y ladrillo visto, acomodándose a las normas urbanísticas y estéticas. En cualquier circunstancia el Ayuntamiento podrá desestimar una instalación por no armonizar o acomodarse al ambiente natural.

## TÍTULO DÉCIMO

### Condiciones generales de la edificación

#### Art. 10.0. Aplicación y ámbito.

1. Las Ordenanzas particulares en aquellas figuras de planeamiento que se redacten, desarrollando o completando las presentes Normas se atenderán a las especificaciones aquí contenidas, sin contradecirlas.

2. Las presentes condiciones generales de la edificación serán de aplicación íntegramente en las obras de nueva planta y ampliación tanto en Suelo Urbano como en Suelo No Urbanizable o Urbanizable, definidos en el Plan y en los Estudios y Programas que lo desarrollen.

## CAPÍTULO PRIMERO

### Condiciones de aprovechamiento y edificación

#### Sección 1. De las condiciones de la parcela

#### Art. 10.1. Parcela.

1. Se entiende por parcela la superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

2. Las condiciones urbanísticas para que una parcela pueda edificarse dependerán de la clasificación y calificación del suelo en que toda o parte de ella se encuentre.

3. En virtud de la legislación urbanística existirán, en principio, cuatro tipos de parcelas:

- a) Parcelas no edificables por hallarse en suelo no urbanizable de protección especial o zonas verdes y espacios libres que por su propia naturaleza jurídica son inedificables.
- b) Parcelas eventualmente edificables en suelo no urbanizable que podrán ser edificadas por cumplir todos los requisitos establecidos para esta clase de Suelo y obtengan los permisos necesarios de los órganos competentes.
- c) Parcelas que mediante el desarrollo de sus condiciones de planeamiento, gestión y ejecución llegaren a tener los requisitos que establecen estas Normas para ser edificadas.
- d) Parcelas que reúnen las condiciones de solar (art. 148 LOUA).

#### Art. 10.2. Solar.

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al plan, ubicada en suelo Urbano.

2. Tendrán la condición de solar las parcelas de Suelo urbano que reúnan las siguientes Normas mínimas para ser edificables.

- a) Que estén emplazadas con frente a una vía urbana, o plaza que tenga pavimentada la calzada y aceras, y disponga cuando menos de abastecimiento de agua, evacuación de aguas de conexión con la red general de alcantarillado y suministro de energía eléctrica.
- b) Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.
- c) Que aún careciendo de algunos de los anteriores servicios se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización, con los servicios mínimos precedentes, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías del art. 40 del Reglamento de Gestión, hasta que la parcela adquiera las condiciones de los párrafos a) y b).

3. La posesión de la condición de solar no implica, por si misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o unidad de actuación previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

#### Art. 10.3. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones contenidas en la documentación del presente Plan o aquellos que lo desarrollen, tendrán el carácter de alineación oficial, y diferenciarán los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo sean.

2. Alineación oficial exterior o de calle. Señala el límite entre los espacios públicos para viales o plazas y las parcelas o solares. En general, salvo señalamiento concreto en los planos o supresión de las alineaciones exteriores serán las definidas por la línea de edificación actual.

3. Alineación oficial interior de parcela o manzana. Señala el límite entre la propiedad susceptible de edificación y el espacio no edificable interior de parcela o manzana, conformando los patios.

4. Alineación oficial de fachada. Marca el límite a partir del cual se levanta la edificación, que será o no coincidente con las alineaciones exterior e interior, en función de las condiciones de retranqueo o fondos de edificación impuestos. Podrá referirse a toda o parte de la altura del edificio, cuando se dejasen soportales, retranqueos a partir de la planta primera, y tanto al interior como al exterior de la manzana. La alineación de fachada sólo podrá rebasarse con los salientes o vuelo autorizados, a calle o a espacio interior de manzana.

5. Rasante oficial. Será la marcada en los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización que lo desarrollen o, en su defecto, la actual marcada por los Servicios Técnicos Municipales. Se define como el perfil longitudinal de vía pública o plaza, que sirve como nivel oficial a efectos de medición de alturas.

6. Rasante actual. Es el perfil longitudinal de las vías existentes en las vías existentes en la actualidad.

7. Parcela edificable. Es la definida por las alineaciones oficiales.

8. Finca fuera de alineación. En aquella cuya parcela es exterior, en su totalidad o en parte, a los polígonos cerrados que forma la alineación oficial.

9. Retranqueo. Se definen como la anchura de la faja de terreno comprendida entre la alineación oficial de la fachada y la alineación de la calle.

#### Art. 10.4. Parcela mínima y frente mínimo máximo.

1. No se permitirán nuevas subdivisiones o parcelaciones cuya superficie de parcela o su frente en la alineación exterior de la misma sean inferiores a las señaladas para cada zona en las Normas Particulares del presente Plan.

2. Los solares edificables, actualmente escriturados con dimensiones menores de las anteriores, podrán edificarse separadamente si no hubiese posibilidad de agregación; así como las circunstancias derivadas de

su emplazamiento, de las tipologías o del estado de las edificaciones de las fincas circundantes o de otros condicionantes, también se consentirá su edificación que, en cualquier caso, deberá ser debidamente justificada. En caso de imposibilidad manifiesta de ser edificable, el solar será reparcelable o expropiable.

3. Se podrá imponer un frente máximo unitario de fachada, por el que las edificaciones deberán fraccionar su altura, volumen, apariencia y ritmos edificatorios; de modo que no supere el de las parcelas preexistentes a la petición de licencia y sensiblemente igual al de otras edificaciones de su mismo uso en su entorno.

## Sección 2. De las condiciones de volumen

### Art. 10.5. Definición y notaciones.

1. El aprovechamiento medio. Define el aprovechamiento objetivo total de cada área de reparto en suelo urbano o urbanizable, con relación a su superficie en función del uso y tipología característica de cada área de reparto; el procedimiento de cálculo del aprovechamiento medio es el contenido en art. 60 de la LOUA. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular o titulares de un terreno, con clasificación de suelo urbano o urbanizable sectorizado es un porcentaje fijo igual al 90% del aprovechamiento objetivo.

2. La superficie edificable total o aprovechamiento objetivo será la máxima superficie construible sobre una parcela en función de las determinaciones contenidas en el Plan.

3. Superficie ocupada. Es la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas exteriores la edificación incluyendo soportales y vuelos.

4. Ocupación máxima de parcela. Es la relación expresada en porcentaje, entre la superficie ocupada y la parcela.

5. Superficie edificada por planta. Es la superficie forjada y cubierta comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta. A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán el cincuenta por cien (50%) de su superficie forjada o cubierta si están abiertos en más de la mitad de su perímetro. A estos efectos quedan incluidas las superficies forjadas o cubiertas por elementos apergolados. Las terrazas y cuerpos volados que estando forjados incluso con pérgolas estén además cerrados por tres de sus lados contabilizarán al cien por cien (100%) a efectos de superficie edificada. Quedan excluidos de ser computados como superficie edificada los soportales, pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores de manzana o parcela. En edificaciones de uso residencial serán computables al cien por cien a efectos de superficie edificada los sótanos o semisótanos que obtengan ventilación o iluminación a través de patio inglés. En edificaciones de uso diferente al residencial serán computables al cien por cien a efectos de edificabilidad, los sótanos o semisótanos que obtengan luz o ventilación a través de patio inglés, con la salvedad de usos no vivideros (almacenes, garajes, etc...).

6. Superficie edificada total. Es la suma de las superficies edificadas en cada una de las plantas e instalaciones complementarias, por encima de la rasante oficial.

7. Planta. Es toda superficie forjada practicable y cubierta, o susceptible de serlo por estar anexa a una vivienda o espacio habitable (terrazas, balcones áticos) sobre rasante. Las plantas bajo rasante, no habitables, no se computarán a los efectos de altura de la edificación, pudiendo ser prohibida en cada caso.

8. Superficie libre no edificable. Se define como la parte de la parcela excluida de la superficie ocupada, que podrá ser, según las alineaciones establecidas en los Planos y Normas, de uso público o privado.

9. Fondo edificable. Se entiende como tal la dimensión edificable medida perpendicularmente en cada punto a la alineación oficial de calle y que define las alineaciones oficiales, tanto en toda la altura de la edificación, como a partir de determinada planta.

### Art. 10.6. Altura máxima y número de plantas.

1. Se establecen dos unidades, altura máxima y número máximo de plantas que habrán de respetarse ambas a la vez como máximo admisibles correlativos.

2. Por encima de estas alturas máximas, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras y ascensores, así como la colocación de instalaciones como antenas, tendedores, climatizadores, placas de energía solar, etc., que podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos y queden integrados en la composición estética del edificio. Las cajas de escaleras y ascensores no podrán superar los 2,50 metros de altura desde su plano de piso hasta la parte superior de su cubierta.

3. El número de plantas será el señalado en los planos y en la parte II de las presentes Normas cada una de las zonas, manzanas o parcelas. (En caso de que no se señale la altura expresamente se podrá edificar hasta un máximo de dos plantas).

**Art. 10.7. Medición de la altura y del número de plantas.**

1. La altura y núm. de plantas de las edificaciones se medirán desde la rasante oficial de la acera o del terreno natural o rectificado (si este quedara por debajo del natural) en contacto con la edificación hasta la cara inferior del forjado horizontal que constituye el techo de la última planta o en caso de no existir hasta la línea inferior de encuentro del plano inclinado de cubierta con la fachada. Esta medición se hará en la vertical que pasa por el punto medio de la línea de fachada, si su longitud no supera los quince (15) metros, si sobrepasara esa distancia se medirá cada diez (10) metros desde el punto más bajo, procediéndose a escalonar la edificación si fuera preciso.

2. En el número total de plantas se incluirán los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación. Igualmente se incluirán las plantas diáfanos o con soportales.

3. Cuando un mismo solar diese a dos calles con distintas rasantes oficiales la altura máxima se aplicará por cada una de ellas, debiendo producirse el cambio de altura en la mitad del solar, salvo que se especificara lo contrario en los planos o en las Normas Particulares del presente Plan.

**Art. 10.8. Altura libre mínima.**

1. La altura mínima de planta baja y de pisos será la fijada en las Normas de las viviendas de Protección Oficial, con la salvedad de las zonas en que se expresa en las Normas Particulares del presente Plan.

**Art. 10.9. Medianerías o paramentos al descubierto.**

1. Todos los paramentos de esta naturaleza deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean análogos a los de las fachadas.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a plaza o vía pública o parque o espacio libre o público en general, deberán ser tratadas como tales fachadas nobles; se podrán abrir huecos, balcones, miradores, decorarlas con materiales adecuados, etc., previo proyecto de reforma aprobado por el Ayuntamiento y según los plazos que éste estableciera según la importancia de tales medianerías en el aspecto urbano.

3. Cuando por diferencia de alturas definitivas entre los edificios colindantes hubiesen de quedar medianerías vistas, éstas deberán ser tratadas como fachadas.

**Art. 10.10. Sótanos y semisótanos.**

- Se entiende por sótano aquellas plantas cuyo techo se encuentre, en todos sus puntos, a menos de 0,60 m. por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

- Semisótanos son aquellas plantas que tienen parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,60 y 1,00 m por encima de dicha rasante.

- Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni otros usos residenciales en estas piezas

**Art. 10.11. Salientes y vuelos.**

Con carácter general se tendrán en cuenta los siguientes aspectos, sin perjuicio del cumplimiento de lo estipulado en las Normas Particulares para cada AO, que prevalecerán sobre éstas.

1. Se prohíben los arcos y puentes sobre calles y sobre espacios de uso público.

2. El saliente de los cuerpos volados medidos normalmente al plano de fachada en cualquier punto de ésta, incluso en los solares con retranqueo obligatorio de fachada, no podrá ser superior a un décimo de la anchura de la calle ni superar los 0,60 metros desde el plano de alineación oficial de fachada.

3. Los salientes, rótulos, motivos decorativos, anuncios o cualquier otro elemento similar que se instale en fachada no excederán de 1/10 de la anchura de la calle, ni 0,40 metros desde el plano de alineación oficial de fachada. Se dispondrán a una altura desde la rasante de la calle, de manera que no dificulte el tránsito de personas ni de vehículos.

4. Las jambas de portadas y huecos, así como las rejas en planta baja no podrán sobresalir más de 5 cm. del plano de fachada.

5. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia adentro, deberán quedar remetidas en la fachada.

6. Los aparatos de aire acondicionado en plantas bajas ventilarán obligatoriamente a patios interiores o mediante chimeneas. La ventilación directa a patio se hará en la proporción máxima de 20 m<sup>3</sup> de local por cada 1 m<sup>2</sup> de patio. Cuando sea totalmente imposible cumplir esta condición, deberá justificarse plenamente, y presentar un estudio detallado en la resolución del mismo en fachada, de forma que queden ocultos al exterior

o se dispongan enrasados con el paramento de fachada, de manera que no se produzcan molestias a los transeúntes por aire, gotas, salientes, etc..., no se causen perjuicios estéticos y cualesquiera de otros efectos que puedan estimarse. Estarán situados al menos a 2,50 metros de la rasante.

#### Art. 10.12. Servidumbres urbanas.

El Ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas y los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios técnicos municipales procurarán evitar molestias y avisarán a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

### Sección 3. De las condiciones estéticas

#### Art. 10.13. Condiciones generales.

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que le afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo.

En el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico declarado esta responsabilidad es compartida por la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura.

En sectores de nueva ordenación a través de Planes Parciales o Estudios de Detalle, se tenderá a la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, justificándose la solución adoptada según tres aspectos.

- a) Justificación de la estructura espacial básica que abarque tanto los espacios abiertos como cerrados.
- b) Justificación de los criterios para disposición y orientación de los edificios, en los que respecta a su percepción visual desde los puntos más importantes de contemplación.
- c) Justificación de la utilización de los materiales constructivos visibles empleados en la edificación y la urbanización.

Las siguientes normas específicas se redactan para regular la edificación en el suelo urbano consolidado, en las unidades de ejecución de suelo urbano, así como en todo suelo potencialmente desarrollable ya sea por Planes Parciales, Planes Especiales, Estudios de Detalles. En los aspectos que sean de aplicación, regularán también la adaptación de las construcciones al ambiente rural y al paisaje (artículo 36.c.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo).

En las áreas de ordenanzas en las que se regulan con carácter específico las condiciones estéticas prevalecerán estas últimas, siendo complementarias a ellas las de carácter general reguladas en esta sección. Los equipamientos públicos, al tratarse de edificaciones singulares, podrán exceptuarse del cumplimiento de estas ordenanzas estéticas en el caso de tratarse de propuestas de interés arquitectónico.

Con carácter general se evitarán construcciones cuya imagen evoque imitaciones de arquitectura folclórica o kistsh, tendiéndose a soluciones formales y compositivas sencillas y volumetría y fachadas austeras, en consonancia con la arquitectura popular del municipio, en especial en las edificaciones a situar en primeras líneas de playa, donde las construcciones deberán ser de interés arquitectónico y sensibles a su posición respecto al litoral.

#### Art. 10.14. Medianerías.

Todos los paramentos exteriores de las edificaciones, ya sean a espacios públicos como privados se tratarán como fachadas es decir, con revestimiento con enfoscado y pintado de color blanco, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos.

El tratamiento de la medianería que vaya a quedar vista será obligación del que construye, independientemente de que se trate de su propio muro o el muro vecino.

#### Art. 10.15. Cubiertas.

Si son inclinadas, tendrán pendiente hacia la calle y hacia los espacios exteriores (plazas, patios, etc...) ya sean públicos o privados, con alero en teja curva y el ángulo respecto a la horizontal no superará los 30°. La cumbre no se elevará más de 2,30 m desde el plano inferior del forjado del último piso. Si son planas, en terraza, se tratarán, como si de una fachada más se tratara, los petos, casetones, tendedores, chimeneas, etc., a los efectos de asegurar su adecuada presencia exterior.

Los depósitos de agua así como otras instalaciones como antenas, tendedores, climatizadores, placas de energía solar, etc., podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos. En el caso de las antenas de radiocomunicación, siempre que las razones o factores de tipo técnico lo permitan.

**Art. 10.16. Fachadas.**

Sin perjuicio de las condiciones especiales en aspectos estéticos o de protección que pudieran afectar a una parcela protegida, todo proyecto deberá respetar en sus criterios de composición de elementos de fachada (huecos, salientes, línea de cornisa, alturas de forjado y pendiente de cubierta) y de tratamiento de los mismos (materiales, carpintería, acabados y color), en las condiciones obligatorias que se exponen más adelante. En la redacción del proyecto técnico se deberá especificar, para cada uno de los elementos que a continuación se regulan la justificación de la solución propuesta en base a las características positivas de la edificación en el entorno.

a) Huecos: La composición de las fachadas será libre. Las proporciones de vanos y huecos se ajustarán en la medida de lo posible, a la de los edificios próximos. En los bajos de uso comercial se prohíben las superficies pulimentadas o brillantes y la instalación de grandes carteles publicitarios. Se procurarán evitar los grandes vanos acristalados.

b) Materiales de fachada: En los suelos urbanos consolidados (excluido Urbanización Roche) y no consolidados (unidades de ejecución), así como en los suelos urbanizables previstos en el ámbito de la Villa, sólo se permitirán como materiales de acabado, los revestimientos continuos tales como enfoscados, revocos, multicapas, monocapas o similares siempre que sean de color blanco. En caso de que las fachadas dispongan de recercados de huecos, adornos, molduras, cornisas o elementos similares, podrá variarse la textura de acabado, pero no el color que deberá ser blanco.

En el resto de suelos, y siempre que se trate de edificaciones en ordenación abierta y aisladas podrá utilizarse, además del revestimiento continuo y color blanco, el hormigón visto y la madera vista, siempre que se trate de soluciones de interés arquitectónico.

c) Las fachadas de los locales que se mantengan en su interior en bruto, deberán dejarse totalmente terminadas como el resto de la fachada.

d) En las restauraciones y rehabilitaciones de edificaciones tradicionales antiguas, se mantendrán las condiciones de textura y materiales originales.

e) Todas las instalaciones que discurran en aéreo por los frentes de fachadas (luz, teléfonos, etc.), deberán eliminarse de las fachadas y disponerse enterradas bajo acerado. En caso de no existir instalaciones en aéreo en el momento de la ejecución de la obra, deberá, en cualquier caso, preverse su canalización bajo acerado, para el futuro paso de dichas instalaciones. Tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores se comuniquen electrónicamente puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competitividad efectiva.

**Art. 10.17. Cerramientos de parcelas o cercas.**

Los cerramientos de cercas o parcelas, se ejecutarán con vallas de altura inferior o igual a 2 metros, admitiéndose frentes opacos mediante revestimientos continuos de color blanco. En los sectores de suelo urbanizable, estos aspectos podrán ser desarrollados por la figura de planeamiento correspondiente.

En los casos de no ejecutarse dicho cerramiento o cerca, los espacios resultantes del posible retranqueo de la edificación deberán recibir un tratamiento de ajardinamiento o pavimentación que establezca continuidad con el espacio libre de uso público que limite.

**ANEXO AL ART. 5.26. APARTADO 3.****INSTRUCCIONES DE PRESENTACIÓN DE PROYECTOS PARA ACTUACIONES QUE AFECTEN A CONJUNTOS HISTÓRICO-ARTÍSTICOS, INCOADOS O DECLARADOS**

1. La finalidad de estas instrucciones es doble: por una parte, expresar de forma clara cuál ha de ser la documentación que debe aportar el interesado para el obligado control administrativo de los proyectos de obra que afecten a los Conjuntos Histórico-Artísticos: de otra, conseguir que esta documentación se constituya en un instrumento eficaz para el propio proyecto.

Quiere este Centro Directivo hacer constar de forma expresa, que las presentes instrucciones no tienen por finalidad hacer más compleja y lenta la tramitación administrativa de los expedientes de obra: por el contrario, la presentación de la documentación a que más adelante se alude asegurará una mayor agilidad en el procedimiento y resolución del expediente, asegurando que la decisión administrativa que se tome esté basada en un supuesto de hecho lo suficientemente contrastado.

2. Para la elaboración de estas instrucciones se ha prestado especial interés a los aspectos de relación entre el inmueble y su entorno, en el entendimiento de que uno de los problemas básicos de las intervenciones

en los Conjuntos Histórico-Artísticos, estriba en 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo la correcta integración del inmueble proyectado con su ámbito o, en casos especiales, en su justificada singularización.

3. Los objetivos fundamentales de cualquier alteración dentro de los Conjuntos Histórico-Artísticos deben orientarse no sólo a las mejoras funcionales e higiénicas, sino también a las ambientales y arquitectónicas, dado el interés público que dichos núcleos poseen. Por ello ninguna demolición, sustitución o reforma de los inmuebles debe comportar la más mínima degradación dentro de los Conjuntos Histórico-Artísticos.

4. La Dirección General de Bellas Artes, Archivos y Bibliotecas mantiene su preocupación por las edificaciones de interés ambiental de los Conjuntos Histórico-Artísticos; es decir, aquellas que, sin alcanzar individualmente un alto valor intrínseco, constituyen piezas de un conjunto homogéneo o presentan caracteres tipológicos dignos de protección. La sustitución uno a uno de estos inmuebles, llega a ser degradar áreas de gran extensión. Por ello, siempre que sea posible, será prioritaria la rehabilitación de dichos inmuebles antes que su derribo o sustitución.

5. Del mismo modo, este Centro Directivo mantiene el criterio de que es posible realizar una arquitectura comprometida con su época y, al mismo tiempo, respetuosa con el pasado, dentro del espíritu de la Ley 13 de mayo de 1933.

6. Las presentes instrucciones contemplan la posibilidad de la consulta previa en la cual, la documentación aportada aun siendo más reducida, deberá ser siempre lo suficientemente clara y completa para permitir un análisis real del inmueble y su relación con el entorno. Para ello se aportará la misma documentación gráfica que para el posterior control, pero a un nivel más elemental, acompañándola de una pequeña memoria en la que se enumeren y expliquen las obras que se pretenden realizar, adjuntando las ordenanzas urbanísticas de aplicación.

La consulta previa podrá referirse a aspectos parciales así, en casos complejos, se aconseja una primera consulta relativa a problemas de volumen, ocupación y altura.

La consulta previa no eximirá del posterior control administrativo.

#### OBJETIVOS DE LA DOCUMENTACIÓN SOLICITADA

##### 1. Inclusión en el tejido urbano.

Documentación solicitada

Planta del inmueble en un entorno amplio. E. 1:500.

A) Estado actual

B) Propuesta

Indicando:

- Espacios públicos abiertos.
- Vacíos privados.
- Sistema edificado.
- Alineaciones.
- Parcelaciones.

Objetivos

- Se trata de controlar la relación del Inmueble con los espacios abiertos públicos y privados, así como la posición relativa del Inmueble en el conjunto.

##### 2. Determinación de los campos visuales.

Documentación solicitada

Planta o plantas de los ámbitos desde los que se percibe el inmueble, E. 1:500 y E. 1:2000. Indicando los campos visuales.

Al menos una fotografía de cada ámbito.

Objetivos

- Se busca la posibilidad de analizar los campos visuales desde los que serán perceptibles los Inmuebles afectados, lo cual permitirá evaluar el impacto visual que la alteración produce sobre el entorno.

##### 3. Volumetría.

Documentación solicitada

Esquema volumétrico de la propuesta. E. 1:200.

Indicando:

- Articulación con los volúmenes de las propiedades.
- Cubiertas.

- Medianerías.
- Huecos.
- Vacíos.

#### Objetivos

- Se solicita esta información con el fin de controlar los efectos negativos producidos por la alteración del volumen existente.

Es de advertir que la problemática del impacto del volumen depende de la formalización externa, pudiendo existir aprovechamientos internos de distinto orden para una misma volumetría, que si no inciden negativamente en el conjunto, pueden ser permitidos.

#### 4. Integración compositiva.

##### Documentación solicitada

Alzados compuestos con las edificaciones colindantes. E. 1:100. Indicando:

- Huecos.
- Cubiertas y áticos.
- Distribución de huecos en la planta baja.
- Materiales, texturas y colores.
- Ornato.

##### Objetivos

- El control del posible impacto de una nueva actuación edificatoria en la escena pública, es uno de los aspectos de mayor importancia. La relación hueco-muro, los ritmos, materiales, texturas, etc., sólo pueden ser fácilmente analizados por medio de unos alzados, en los que se componga la nueva actuación con los inmuebles colindantes.

##### Documentación solicitada

Esquema de la sección de calle. E. 1:100. Indicando:

- Altura de la edificación a ambos lados.
- Ancho de la calle.
- Perfil de cubiertas.

##### Objetivos.

- Esta información se solicita como complemento de los alzados compuestos, ya que permite interpretar mejor estos y su relación con la realidad urbana.

#### 5. Información arquitectónica.

##### Documentación solicitada

Plantas, alzados y secciones. E. 1:100. Indicando:

- Estructura
- Cerramientos
- Sistemas de comunicación vertical
- Distribución
- Huecos
- Materiales de construcción

##### Objetivos

- Toda actuación dentro de un conjunto histórico-artístico, no se puede reducir a un problema de simple fachadismo, sino que se debe tratar como un problema arquitectónico en toda su complejidad.

Por ello la nueva construcción deberá tener una mínima dignidad acorde con el conjunto donde irá ubicada, lo cual sólo se podrá valorar a través de una documentación de proyecto lo más completa posible.

Por otra parte, se llama la atención sobre el problema del «tipo» fundamental en la mayoría de los casos, entendiendo que el reto consiste en la realización de una arquitectura que resuelva satisfactoriamente los problemas funcionales e higiénicos, alcanzando un alto nivel arquitectónico.

##### Documentación solicitada

Esquema de las medianerías. Indicando:

- Medianerías
- Posibles tratamientos

##### Objetivos

- Se solicita esta documentación, en un intento de controlar un problema habitual en toda actuación sobre inmuebles. Estas medianerías pueden ser fruto de la nueva edificación o reforma y pueden quedar al

descubierto en las antiguas edificaciones, produciendo un claro impacto negativo en el entorno, que debe ser valorado en su verdadera dimensión.

#### Memoria escrita

Se trata fundamentalmente de describir detalladamente todas las obras a realizar, justificando su oportunidad y conveniencia.

Se estudiarán los usos actuales y los proyectados, para evaluar de este modo la conveniencia funcional de la actuación.

Por otra parte, se estudiará en detalle el estado actual de la edificación (estructura, cerramientos...) analizando la viabilidad de la demolición total o parcial y las consecuencias negativas que esto conlleva para las edificaciones colindantes y el entorno, teniendo siempre en cuenta que el estado actual no sólo atañe al inmueble sino que éste tiene un valor en relación al conjunto y al tejido urbano (esta parte ha de ser complementada con una descripción fotográfica pormenorizada).

Se deberá presentar, además, una justificación detallada de la adecuación a las características del entorno, analizándose las obras propuestas desde los puntos de vista siguientes:

1. Inclusión en la trama urbana, evitando toda posible rotura, falla o impacto negativo.
2. Articulación volumétrica con los edificios colindantes.
3. Integración compositiva de las fachadas, apoyado en un análisis de las pautas existentes en el entorno (ritmos, aspecto formal, materiales, texturas, color...).
4. Por último, se solicita que junto a la Memoria escrita, se presenten las normas urbanísticas de aplicación a la zona.

### ANEXO AL ART. 8.1

## PROPUESTA DE NORMATIVA DE PROTECCIÓN Y PREVENCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DE CARÁCTER ARQUEOLÓGICO MUNICIPAL DE CONIL

#### 1. Definición y objetivos.

Con el objeto de hacer compatibles el conocimiento de nuestra historia y la investigación y/o conservación de restos arqueológicos merecedores de ellos con el desarrollo económico-social, se redacta la presente normativa, cuya aplicación se refiere a los yacimientos arqueológicos recogidos en el Catálogo incluido en la presente normativa y que se inspira en las leyes 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, 16/85 del Patrimonio Histórico Español, Decreto 168/2003, de Actividades Arqueológicas.

En estos ámbitos la Consejería competente en la materia de patrimonio histórico conservará las competencias para autorizar obras y actuaciones hasta la aprobación de un instrumento de planeamiento de protección que contemple las determinaciones establecidas en el Art. 31 de la Ley 14/2007, de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. Dichos ámbitos deben incluir los entornos establecidos en la Disposición adicional cuarta de la citada ley.

#### 2. Niveles de protección.

Se establecen dos niveles de protección arqueológica:

##### 1. Nivel de Protección Integral.

##### 2. Nivel de Protección Normal.

##### 2.1. Nivel de Protección Integral.

##### 2.1.1. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección integral es el asignado a los yacimientos arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio y disfrute cultural público.

Será de aplicación a los yacimientos o inmuebles de carácter histórico-arqueológico declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico, así como a los yacimientos de nueva localización o incluidos en el Catálogo de esta normativa, que tras su investigación se consideren que reúnen requisitos necesarios para su inclusión en este nivel de protección.

Asimismo en éste último caso se promoverá su catalogación dentro de las figuras de protección establecidas por las Leyes de Patrimonio Histórico citadas en el apartado 1.

##### 2.1.2. Condiciones de edificación y uso.

En los yacimientos e inmuebles de protección integral se permitirán las siguientes obras:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por la Consejería de Cultura, de conformidad con los correspondientes reglamentos en vigor al respecto.
- Restauraciones, restituciones y acondicionamiento.
- Mantenimiento y conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.
- Con carácter general cualquier intervención que se proyecte deberá contar con la autorización del organismo competente, en este caso la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.
- El único uso permitido será el dotacional.

### 2.1.3. Catálogo de yacimientos incluidos en el nivel de Protección Integral.

- Torre de Guzmán y resto de murallas medievales, incluidos el Arco del Portillo, la Puerta de la Villa, calle Extramuros núm. 26 y Puerta de Cádiz, declaradas Bien de Interés Cultural en base a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español, núm. Código Ministerio de Cultura: R-I-51-0007580 y R-I-51-0007581 respectivamente.
- Torre del Puerco. Declarada Bien de Interés Cultural en base a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. Código Ministerio de Cultura: R-I-51-0007576.
- Torre de Castilnovo. Declarada Bien de Interés Cultural en base a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. Código Ministerio de Cultura: R-I-51-0007578.
- Torre de Roche. Declarada Bien de Interés Cultural en base a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. Código Ministerio de Cultura: R-I-51-0007579.
- Torre Conilejo. Declarada Bien de Interés Cultural en base a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 16/85 del Patrimonio Histórico Español. Código Ministerio de Cultura: R-I-51-0007577.
- La Chanca. Incoada con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.

## 2.2. Nivel de Protección normal.

### 2.2.1. Definición y ámbito de aplicación.

El nivel de protección normal es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios, estén o no excavados, excavados parcialmente o sin excavar.

Asimismo se aplicará a cualquier otro yacimiento arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales.

### 2.2.2. Condiciones de edificación y uso.

Cualquier tipo de obra que se proyecte en yacimientos de protección normal necesitará de una investigación arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación arqueológica, y en su caso, al inicio de excavaciones por sectores o en extensión.

### 2.2.3. Catálogo de yacimientos incluidos en el nivel de protección normal.

CÓDIGO	NOMBRE DEL YACIMIENTO
11/013/1005	Conil Casco Urbano
11/013/1017	Cala del Aceite
11/013/1018	Casa Diablillo
11/013/1019	Casa de Postas
11/013/1020	La Lobita
11/013/1021	Algarrobillo
11/013/1022	Cerro del Vigía
11/013/1023	El Camino de las Quintanas
11/013/1024	Pago de Matamoros
11/013/1025	Puntalejo I
11/013/1026	Puntalejo II
11/013/1027	Roqueo
11/013/1028	La Fontanilla
11/013/1029	Loma de Puerto Hierro

## 3. Efectos urbanísticos de la protección arqueológica:

### Normas generales de intervención.

3.1. La ejecución de obras que afecten a los yacimientos catalogados en este Plan General, requerirá una intervención arqueológica previa, independiente de lo dispuesto para los yacimientos de protección integral.

3.2. La intervención arqueológica previa se llevará a cabo por técnico competente y consistirá en una investigación documental y bibliográfica y realización de prospecciones y/o sondeos y cuyos resultados se concretarán en un informe arqueológico de la zona afectada por el proyecto de obras.

3.3. El informe arqueológico deberá ser aportado por el propietario. Dicho informe deberá contar con el visado de la Delegación Provincial de Cultura de la Junta de Andalucía.

3.4. Como consecuencia del informe arqueológico podrán darse las siguientes situaciones:

3.4.1. En solares urbanos, si las obras previstas no contemplan la construcción de sótanos, sino únicamente obras de cimentación, y el informe arqueológico es positivo, se realizará por técnico arqueólogo, el control de la excavación de los pozos y zanjas necesarias, debiéndose utilizar metodología arqueológica en el caso de hallazgos que a juicio del supervisor de los trabajos lo considerase oportuno.

Si las obras contemplan sótanos, y el informe arqueológico es positivo será necesaria una excavación arqueológica en extensión o sectorial dirigida por técnico arqueólogo. En función de las características de los restos y una vez realizada la investigación científica, el arqueólogo presentará ante la Delegación Provincial de Cultura un informe pormenorizado de los hallazgos, incluyendo documentación planimetría y fotográfica, para que por este organismo se resuelva sobre la conveniencia o no de la conservación total o parcial de los restos. En caso de optarse por la conservación de la totalidad o de sólo una parte, éstos podrán:

- Trasladarse a otro lugar.
- Integrarse en el sótano de la edificación.
- Permanecer enterrado bajo la cimentación del edificio.
- Conservarse al aire libre, suprimiéndose la edificación si fuese preciso.

3.4.2. En el ámbito rural, si el informe arqueológico previo es positivo, deberán realizarse las excavaciones en extensión o por sectores, necesarios para la documentación científica de la parte del yacimiento afectado por el proyecto de obras.

A la vista de los resultados, y previa evacuación del informe arqueológico correspondiente, la Delegación Provincial de Cultura determinará las condiciones en que el proyecto podrá llevarse a cabo, pudiéndose optar en caso de que se decida la conservación total o parcial de los restos por las alternativas expresadas en el punto anterior.

3.5. En todo momento, las actividades arqueológicas que sean necesarias realizar tendrán la consideración de urgentes, debiéndose regir por lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Arqueológicas en vigor.

#### 4. Hallazgos arqueológicos casuales.

##### 4.1. Concepto.

A los efectos de la legislación de protección de Patrimonio Histórico, se reputarán hallazgos casuales, con arreglo a lo dispuesto en el art. 44.1 de la Ley 16/85, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, los descubrimientos de bienes muebles o restos materiales, incluidos elementos geológicos o paleontológicos, susceptibles de estudio mediante metodología arqueológica que se hayan producido por azar o como consecuencia de cualquier tipo de remociones de tierras, demoliciones u obras de cualquier índole.

##### 4.2. Derechos y obligaciones de los descubridores.

El descubridor y el propietario del lugar en el que se hubiese producido el hallazgo casual de un bien mueble tendrán derecho, en concepto de premio en metálico, a la mitad del valor que en tasación legal se le atribuya, que se distribuirá entre ellos por partes iguales.

El descubridor, en base al art. 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía, estará obligado a notificar el hallazgo dentro del plazo de 24 horas a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento, a conservar el hallazgo con arreglo a las normas del depósito legal o entregarlo en un museo y a depositarlo en el Museo o Centro que designe la Consejería de Cultura.

La tramitación y demás circunstancias se regirán por lo dispuesto en los artículos 79 y 80 del Decreto 19/95, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

##### 4.3. Hallazgos con motivo de obras en zonas no protegidas.

4.3.1. En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotoras de las actuaciones que dieran lugar al hallazgo, estarán obligados a comunicar su aparición a la Delegación Provincial de Cultura o al Ayuntamiento en el plazo máximo de 24 horas.

4.3.2. En el supuesto de que el descubridor de un hallazgo casual lo notificara al Ayuntamiento, deberá éste poner el hallazgo en conocimiento de la Delegación Provincial de Cultura dentro del plazo de 5 días, adoptando cuantas medidas estime necesarias para la protección del lugar donde se hubiera producido.

4.3.3. Confirmado el hallazgo, la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones

o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el art. 48 del Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

4.3.4. La aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos podrá llevar aparejadas la paralización inmediata de cualquier obra o actuación con arreglo a lo previsto en la Ley 14/2007. Corresponde al Titular de la Delegación Provincial de Cultura o, en caso de necesidad, al Alcalde ordenar dicha paralización, notificándolo a dicha Dirección.

4.3.5. La incoación de expedientes de declaración de bien de interés cultural o la anotación preventiva en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, determinará la finalización del plazo de suspensión previsto en el art. 50.2 de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, y comportará la aplicación de las medidas establecidas en la Ley para dichos supuestos.

4.3.6. El plazo de interrupción de los trabajos a que se refiere el art. 50.2 de Ley 14/2007, de 26 de noviembre, se contará a partir del día en que la suspensión de los trabajos sea efectiva. La prórroga de dicho plazo deberá acordarse con anterioridad a la terminación del mismo, empezando a contar a partir del día siguiente a la terminación del plazo de un mes previsto en el artículo citado.

4.3.7. Las indemnizaciones correspondientes a la paralización de las obras por plazo superior a un mes se estimarán con arreglo a lo previsto en la legislación sobre expropiación forzosa, sobre la base del daño efectivo de la paralización.

4.3.8. El disfrute de los derechos señalados para los descubridores derivados de hallazgos con motivos de obras, corresponderá a la persona o personas que materialmente realicen el hallazgo.

4.3.9. Corresponde, solidariamente, a los descubridores, directores de obras, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que den lugar a hallazgos casuales, el cumplimiento de los deberes señalados para los descubridores en el apartado 6.2 de esta normativa.

4.3.10. Sin perjuicio del cumplimiento de la obligación de notificación, los descubrimientos de elementos que constituyan partes integrantes de la estructura arquitectónica de inmuebles integrados en el Patrimonio Histórico Andaluz quedan excluidos de la obligación de depósito y el derecho al premio en metálico.

#### 5. Disposición transitoria.

La presente normativa urbanística de regulación de la protección tiene carácter cautelar hasta que se cuente con la aprobación definitiva del Plan Especial de Protección y del Catálogo urbanístico. Las determinaciones en relación con los elementos del patrimonio y en los ámbitos cautelados para su protección, aquí recogidas, son meros referentes. Por ello, cualquier actuación que pretenda realizarse sobre los mismos, afectando a su materialidad o usos, requerirá el informe preceptivo y vinculante de la consejería competente en materia de protección del patrimonio histórico.»

### ANEXO NORMAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Normas de protección

##### Generalidades.

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva, por una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa, y por otra, de la capacidad del planeamiento para regular, proteger y mejorar los valores ambientales y paisajísticos municipales.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. Las medidas preventivas y correctoras de índole ambiental contenidas en el capítulo de Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento, del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.

#### CAPÍTULO SEGUNDO

##### Normas de protección

##### Legislación aplicable.

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 14 de junio, de Gestión integrada de la calidad ambiental (GICA) promulgada para la comunidad Autónoma Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollen.

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autónoma (Decreto 292/1995, de 12 de diciembre.)
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de abril).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/1996).
- Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003)
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

Otras normativas de aplicación:

- Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
  - Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental
  - Ley 6/2001, de modificación del Real Decreto Legislativo 1.302/1986, de Evaluación de Impacto Ambiental.
  - Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control integrados de la Contaminación.
  - Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.
  - Decreto 74/1996, de 20 de febrero, reglamento de la Calidad del aire..
  - Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica de Andalucía.
  - Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.
  - Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.
  - Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra incendios forestales.
  - Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el reglamento de Prevención y Lucha contra incendios Forestales.
  - Ley 8/2003, de 28 de octubre, de Protección de la flora y fauna y el compromiso de su cumplimiento.
  - Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
  - Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.
  - Ley 38/1972, de 22 de diciembre, de Protección del Ambiente Atmosférico y Real Decreto 833/1975, de 6 de febrero, que desarrolla la ley.
  - Decreto 155/1998, de 12 de julio, de Vías Pecuarias de Andalucía.
  - Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de de Dominio Público Hidráulico.
  - Real Decreto Legislativo 1/2001, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Aguas.
  - Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
  - Ley 10/1998, de Residuos.
  - Ley 11/1997, de 24 de abril, de envases y Residuos de envases
  - Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito a vertedero.
  - Real Decreto 952/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el reglamento de ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos.
  - Decreto 99/2004, de 9 de marzo, por el que se aprueba la Revisión del plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía
  - Decreto 104/2000, de 21 de marzo, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valorización y eliminación de residuos.
  - Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establecen la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.
  - Ley 4/1989, de 29 de marzo, de Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestres.
  - Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.
  - Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.
  - Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía
  - Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
  - Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Habría que tener en cuentas los reglamentos, órdenes y demás normativa aplicada a estas leyes. También será de aplicación los siguientes catálogos e inventarios.
- Catálogo de Yacimientos Arqueológicos y Bienes Culturales de la provincia de Cádiz.

## CAPÍTULO TERCERO

## Normas de protección del medio ambiente en general

## Introducción.

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:

- Vertidos sólidos.
- Utilización de explosivos.
- Vertidos líquidos.
- Emisiones gaseosas.
- Contaminación acústica y vibratoria.
- Protección contra incendios.
- Y demás establecidas en el artículo 3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental.

Se recogen en este documento todas medidas ambientales incluidas en la Declaración de impacto Ambiental y Estudio de impacto Ambiental, aunque algunas de las determinaciones e indicaciones de este último no se recogen como medidas específicas sino que forman parte del contenido y diseño del propio Plan.

## Con carácter general:

2. El ayuntamiento deberá asumir, como objetivo a desarrollar durante el periodo de vigencia del Plan General, la redacción de unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, recogida y tratamiento de residuos), así como asumir los artículos siguientes de este título.

3. Asimismo deberá elaborarse un Plan de Prevención de incendios Forestales debiendo incorporarse unas ordenanzas municipales en el Planeamiento Urbanístico que recoja las determinaciones de este Plan que puedan afectar a a este planeamiento.

4. Las actuaciones de preparación del terreno que conlleven eliminación de cubierta vegetal o movimientos de tierras.

5. Las actuaciones y programas que se elaboren en el municipio que afecten al suelo no urbanizable y de especial protección deben orientarse de manera que se restrinjan los usos extractivos y agrícolas intensivos potenciándose la recuperación de riberas de arroyos, llevándose a cabo labores de estabilización y reforestación en las distintas riberas.

6. Las solicitudes de licencias urbanísticas de cualquier actuación que necesite de movimientos de tierras en pendientes superiores al 15% o que afecten a una superficie mayor de 2.500 m<sup>2</sup> debe ir acompañada de documentación acreditativa de que no se pone en riesgo la estabilidad de las laderas.

7. Se promoverán programas de incentivación para el traslado de actividades del casco antiguo a polígono industrial.

8. Se establecerá un programa para el desmantelamiento, clausura y/o control de todas aquellas zonas de vertido que supongan riesgo de contaminación de los acuíferos subyacentes por lixiviación o tras el arrastre de los componentes de los residuos por los cauces superficiales.

## Sección primera. Vertidos

## Vertidos sólidos y gestión de residuos.

1. Quedará regulada por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995), por el Real Decreto Legislativo 1/2001, 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y demás normativas aplicables.

## También habrá que tener en cuenta:

- Ley 10/1998, de Residuos.
- Ley de 11/1997, de Envases y Residuos de Envases.
- Real Decreto 1481/2001, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero;
- Real Decreto 952/1997, por el que modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Decreto 99/2004, por el que se aprueba la revisión del Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía.
- Decreto 104/2000, por el que se regulan las autorizaciones administrativas en materia de valoración y eliminación de residuos, etc.)

2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995, sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998, de Residuos.

3. Los proyectos de urbanización contendrán expresamente apartados en los cuales se definen la naturaleza y volumen de los excesos de las excavaciones que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificando el destino de ese volumen de vertido.

4. Deberá evitarse el vertido de productos químicos procedentes de obras, sean del tipo que sean estas obras, para impedir que estos lleguen a las corrientes subterráneas y a las aguas superficiales. Para ello se estos tipos de residuos se deberán recoger, almacenar y tratar por gestores autorizados y retenerlos en contenedores apropiados. Los escombros y demás restos de obras se trasladarán a vertederos autorizados.

5. Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna fase de desarrollo de cualquier actuación, deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos.

6. La gestión de aceites usados y lubricantes empleados por la maquinaria de construcción habrá de realizarse conforme a la Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas, quedando prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficial, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados (talleres, estaciones de engrases, etc...) bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien a realizar la gestión completa de estos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

7. La retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en las áreas y zonas a urbanizar se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores. La retirada de materiales de desecho y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertederos controlados.

8. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

9. Las actividades de eliminación de residuos mediante su depósito en vertederos, así como los criterios técnicos mínimos de diseño, construcción, explotación, clausura y mantenimiento de estos vertederos se encuentran establecidos en el Real Decreto 1481/2001.

10. En suelos de uso industrial que por las características de las instalaciones que en ellos se desarrolla, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar por parte de los promotores del mismo la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, que atienda todas las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. La gestión del citado punto limpio se llevará a cabo por parte de una empresa con autorización para la gestión de residuos peligrosos. (Decreto 99/2004).

11. Los polígonos industriales en funcionamiento deberán disponer de la infraestructura mínima de un punto limpio antes de la finalización del 2010. En aquellos suelos industriales donde se constate la imposibilidad física de ubicar infraestructura, los administradores del polígono y las empresas radicadas en los mismos deberán presentar en la Consejería de Medio Ambiente un programa de recogida itinerante de los residuos peligrosos que se generen, realizada por una empresa gestora de residuos, y que cubra las necesidades de las instalaciones industriales allí situadas.

12. La ejecución de actuaciones urbanísticas que impliquen cambio de uso industrial a residencial u otros, quedarán condicionadas al establecimiento de un procedimiento previo al cambio de uso y ejecución de la nueva urbanización, a los efectos de determinar la situación de los suelos sobre los que se asientan actualmente las actividades industriales.

13. La gestión de vehículos al final de su vida útil deberá realizarse conforme al régimen establecido en el Real Decreto 1383/2002, de 20 de diciembre.

14. Los puntos de vertidos incontrolado de residuos, en particular escombros, que se encuentren en el término de Conil de la Frontera, deben ser estudiados por el Ayuntamiento mediante un Plan de Especial de Clausura, Sellado y Adecuación de estas áreas. El documento contendrá, al menos, los siguientes objetivos y determinaciones:

a) Clausura, sellado y recuperación de los vertederos irregulares existentes, priorizando las zonas mencionadas en este punto. Para el desarrollo y ejecución de estas actuaciones se impulsará la colaboración y coordinación con las administraciones competentes, así como las acciones de disciplina, exigencia del deber de conservación y acciones de reforestación.

b) Limpieza y retirada de escombros en los sectores de suelo urbanizable.

c) Respecto a las concentraciones de población diseminadas se elaborará un programa especial para evitar la creación o mantenimiento de vertederos ilegales

d) Control de la actividad constructiva, establecimiento de medidas de disciplina y acotamientos de accesos a fin de evitar vertidos ilegales.

15. El ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

16. Las previsiones y determinaciones de Plan Territorial de Gestión de Residuos serán de obligado cumplimiento.

17. Las licencias municipales incluirán las condiciones para una correcta gestión de aquellos residuos inertes municipales, así como las relativas a los residuos peligrosos que se puedan generar.

18. Los residuos municipales serán conducidos a instalaciones de gestión autorizadas.

19. El ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.

20. En todos los Proyectos y Planes se establecerán las previsiones oportunas para garantizar el control de desechos y residuos conforme las medidas prescritas en el artículo 5.60 de estas Normas.

Vertidos líquidos.

El Ayuntamiento creará unas ordenanzas en las cuales se regule el vertido de líquidos en el Municipio, hasta entonces se seguirán las siguientes prescripciones.

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de cuenca conforme dispone la Ley de Aguas (Ley 1/2001, de 20 julio), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. No se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirecto sobre el terreno. En este sentido, la infraestructura de saneamiento tiene que garantizar el correcto funcionamiento de las redes de aguas residuales que se generen.

3. No se permitirá bajo ningún concepto el vertido directo o indirecto de aguas residuales que provengan de aquellos procesos de producción que sean desarrollados en sectores industriales, ni lo podrán realizar de la misma forma ni a cauces ni a fosas, por lo que tendrán que someterse, si es procedente a una depuración previa de manera que queden garantizados unos parámetros que puedan ser asumidos por los propios sistemas de depuración municipal. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de los parámetros admisibles, podrán verter directamente ala red con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin depuración previa sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la red general por sus características corrosivos, densidad, por su naturaleza inflamable o explosiva, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas que reciban el vertido común final.

4. Cuando las aguas industriales no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de tal manera que garanticen los niveles similares al uso doméstico. Estos elementos depuradores previos al vertido, deberán ser proyectarse de acuerdo con los criterios recogidos en la normativa vigente en tal aspecto.

5. Que totalmente prohibida la implantación de fosas sépticas o pozos negros en cualquier tipo de suelo.

6. En todo el término municipal de Conil de la Frontera estará totalmente prohibido el uso de fosas sépticas, para ellos se recurrirá a sistemas de depuración autónomos.

7. Para aquellas actuaciones que se realicen en suelo urbano que planteen como objetivo el regularizar las urbanizaciones existentes en el medio rural, no deben plantearse soluciones depurativas individualizadas, sino que por el contrario los vertidos deben conectarse obligatoriamente a la red de saneamiento municipal para su impulsión hasta la EDAR. Se dará prioridad a la ejecución de las infraestructuras de saneamiento que sean necesarias, a la limpieza y al sellado de los pozos negros existentes. La concesión de nuevas licencias de edificación, parcelación, etc, quedará condicionada al sellado de esos pozos negros.

8. En las fases de ejecución y urbanización de las actuaciones del Plan General de Ordenación Urbanística de Conil de la Frontera, se tomarán todas las medidas que sean oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. Y no se otorgaran licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Depuradoras.

La construcción de cualquier depuradora deberá someterse, con carácter previo a su implantación, al procedimiento de la Ley 7/2007, de 14 de junio, de Gestión integrada de la calidad ambiental (GICA)

Diseño de redes.

1. Siempre que sea posible se crearán redes independientes de la red de local de abastecimiento y provenientes de recursos no potables o de reutilización de aguas ya depuradas, destinadas al riego de zonas verdes, bocas contra-incendio, limpieza de viario, instalaciones para riego de jardines y, en general, tendiendo así, a la reducción del consumo de agua potable.

2. Se diseñaran redes de saneamiento separativas, siempre que haya posibilidad de vertido a cauces públicos o a redes igualmente separativas.

Emisiones gaseosas.

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control, potestad sancionadora y establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos I y II de la Ley de Protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades reguladas en el Anexo III.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

#### Sección segunda: Prevención de la contaminación acústica

Contaminación acústica y vibratoria.

Deberá desarrollarse en el plazo máximo de un año desde la entrada en vigor del Plan General, unas Ordenanzas Municipales del Medio Ambiente las cuales deberán adaptarse al Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Se ha realizado un estudio de Zonificación Acústica del municipio, que ha sido remitido a la Delegación provincial de Medio Ambiente junto con anterior documento de planeamiento aprobado provisionalmente para su valoración dentro del procedimiento Ambiental del PGOU.

El Ayuntamiento deberá aprobar La Zonificación Acústica General del Municipio en el plazo de un año desde la Aprobación definitiva del PGOU

Sin perjuicio del documento de Zonificación que se aprueben cuando corresponde, en las tres zonas identificadas como saturadas en este estudio deberá observarse el régimen establecido en el capítulo III del Título II del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y el art. 76 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, en cuanto a otorgamiento de nuevas licencias, horarios de actividades autorizadas, etc.

Igualmente, en las seis zonas de conflicto que define este estudio, en las que colindan ASAs, cuyos objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2003, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, difieren en más de 5 dBA, se establecen como medidas preventiva el establecimiento de zonas de transición que deberán ser suficientes para garantizar el objeto. La zona de transición definida en el estudio como Zona 06, y que este considera insuficiente al encontrarse entre equipamiento escolar y infraestructura conviene ampliarse mediante estudio de detalle o figura correspondiente, o en su caso aplicarse medidas de protección tipo pantalla acústica o similar.

El documento de zonificación que se apruebe tendrá especial consideración con las zonas tipo H (espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica).

Además, con carácter general, se establece la siguiente normativa:

1. Quedará regulado por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruidos, la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental y sus reglamentos, en especial el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, mediante el que se desarrolla el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (corrección de errores en BOJA núm. 125, de 28 de junio de 2004), así como por las Ordenanzas municipales que resulten de aplicación.

2. Los límites de niveles sonoros (NAE, NEE) serán los señalados en el Anexo I del citado Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica.

3. En la tramitación de actividades sujetas a alguno de los procedimientos de prevención ambiental, deberá contemplarse lo establecido en el Título IV «Normas de Prevención Acústica» del Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, donde se establece la exigencia de presentación de Estudios Acústicos y su contenido mínimo (artículos 34 y 35).

4. Las actividades que se hallen en funcionamiento debidamente autorizadas, deberán adaptarse a las normas establecidas en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica, según lo disponga la Disposición Transitoria Primera de este Reglamento.

5. A fin de regular la protección del medio ambiente frente a los ruidos y vibraciones que impliquen molestia, riesgo para la salud de las personas o daño para bienes de cualquier naturaleza, como complemento

al Plan General se redactarán unas ordenanzas municipales conforme al modelo tipo de ordenanza municipal de protección contra la contaminación acústica, aprobado por Orden de la Consejería de Medio Ambiente, de 26 de julio de 2005.

6. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo III de la Ley de Protección Ambiental.

7. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos I y II su Reglamento, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

8. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

9. No se permitirá el anclaje de maquinaria y de los soportes de las mismas o cualquier elemento móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales y viviendas o usos asimilables a éste. Se interpondrán los amortiguadores y otro tipo de elementos adecuados si fuera preciso. En cualquier caso, en inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados no se permitirá la instalación o funcionamiento de máquina, aparato o manipulación que no cumplan las determinaciones del Reglamento contra la Contaminación Acústica referentes a las exigencias del aislamiento acústico en edificaciones donde se ubiquen actividades de instalaciones de ruidos y vibraciones.

10. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

11. Existen 3 Zonas Acústicamente Saturadas (Plano anexo), en las que se deberá observar el régimen establecido en el Capítulo III del Título II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección de la Contaminación acústica en Andalucía y el artículo 76 de la ley 7/2007, de 9 de julio de GICA, en cuanto a otorgamiento de licencias, horarios de las actividades autorizadas, etc.

12. Existen 6 Zonas de Conflicto para las cuales se ha establecido medidas preventivas mediante zonas de transición entre dichas ASA, se adjuntan fichas con la localización y contenido de las mismas.

13. Las zonas tipo H (Espacios naturales que requieran especial protección contra la contaminación acústica) deberán establecer, en cada caso, el valor objetivo de calidad acústica para cada una de ellas, debiendo fijar nuevas zonas de conflicto y actuar en consecuencia, conforme lo dispuesto en el artículo 14.3 del RD 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.

14. No serán autorizables las actuaciones y actividades cuyo funcionamiento contribuya, por efectos aditivos directa o indirectamente, a la superación de los objetivos de calidad acústica establecida para cada zona conforme a los art. 14 y 16 del R.D. 1367/2007, cuya zonificación queda establecida en planos adjuntos. La comprobación de este cumplimiento se realizará mediante la aportación de Estudio acústico remitido por el titular o promotor para cada actividad según los contenidos y requisitos recogidos en el reglamento vigente en materia de protección acústica, conteniendo aquellas medidas correctoras necesarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y los valores mínimos que le sean de aplicación.

#### Régimen de la Zonificación Acústica.

##### Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica.

1.º En la cartografía Acústica se delimitarán las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica General del Municipio, que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable en el PGOU en vigor. La delimitación se ha de basar en los criterios y directrices del Anexo V del 1.367/2007.

2.º La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación en el Pleno del Ayuntamiento.

3.º Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica General del Municipio, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente punto.

4.º Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

##### Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica.

1.º Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados

del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica General del Municipio.

2.º El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, edificios o instalaciones incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan.

3.º El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.

4.º Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superen en todo caso los OCA en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. Entre dichas medidas necesariamente habrá de justificar la aplicación o no de «Zonas de Transición».

**Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica.**

1.º Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.

2.º Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se han definido en el Estudio de Zonificación presentado que se utilizan en la cartografía acústica de Conil (y que han servido de referencia para la DIA), se expresan en la siguiente tabla:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico.	70/65	70/65	65/60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70/65	70/65	65/60
f	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60/55	60/55	50/45
g	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	Sin determinar		
h	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán para cada caso en particular, atendiendo a aquellas necesidades específicas de los mismos que justifiquen su calificación (Art 14.3 del R.D. 1367/2007).		

3.º El ayuntamiento, y otras Administraciones competentes, podrá autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.

4.º Lo dispuesto en el presente punto se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

5.º Previa valoración de la incidencia acústica, el ayuntamiento podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

#### Valoración del Cumplimiento de los OCA.

1.º Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme a lo establecido en los artículos 14, 15, 16 y 17 del R.D. 1.367/2007 Y los procedimientos descritos en su Anexo IV, o en la normativa que lo sustituya.

2.º En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del Municipio se procederá por el ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.

3.º En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica General del Municipio se procederá por el ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.

4.º Para los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica, la valoración se efectuará tras la aportación del Primer Informe de Seguimiento por parte de los promotores de la urbanización del sector en cuestión.

5.º El planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica contendrá un plan de seguimiento periódico del cumplimiento de los OCA en las ASA de su ámbito. La primera valoración sobre el cumplimiento de los OCA se producirá a los 2 años de su aprobación definitiva.

#### Zonas de Protección Acústica Especial.

1.º Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Ayuntamiento.

2.º Desaparecidas las causas que Ayuntamiento declarará el cese de la protección acústica especial. provocaron la declaración, el régimen aplicable a las zonas de artículo 6. El Ayuntamiento elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1.º Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:

a) Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.  
b) Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.  
c) Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.

2.º Dichos mapas deberán contener la siguiente información:

a) Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.  
b) Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.  
c) Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.  
d) Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.

3.º Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

#### Planes de acción.

1.º El ayuntamiento previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.

2.º Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:

a) Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.  
b) Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.  
c) Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.º q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, contra el aumento de la contaminación acústica.

3.º El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un período de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.

En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Zonas de Situación Acústica Especial.

1.º Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Ayuntamiento declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 7. Zonificación Acústica y Edificaciones.

1.º No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.

2.º El ayuntamiento, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrá conceder licencias de construcción de las edificaciones aludidas en el apartado anterior aun cuando se incumplan los OCA en él mencionados, siempre que se satisfagan los objetivos establecidos para el espacio interior.

3.º El ayuntamiento con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras estatales, existentes o previstas, requerirá que se lleve a cabo un estudio para determinación de los niveles sonoros esperables en previsión de las limitaciones a la edificación o medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación en materia de ruido, actualmente la ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Emisores acústicos y zonas de conflicto.

1.º Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:

- a. Vehículos automóviles.
- b. Ferrocarriles.
- c. Aeronaves.
- d. Infraestructuras viarias.
- e. Infraestructuras ferroviarias.
- f. Infraestructuras aeroportuarias.
- g. Maquinaria y equipos.
- h. Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
- i. Actividades industriales.
- j. Actividades comerciales.
- k. Actividades deportivo-recreativas y de ocio.

1. Infraestructuras portuarias.

2.º Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.

3.º El ayuntamiento aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:

a) En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.

b) En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica.

4.º A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Ayuntamiento se asegurará que:

a) Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiéndose como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.

b) No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.

5.º El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Ayuntamiento, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.

6.º Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Ayuntamiento, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.

7.º En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Ayuntamiento. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el ayuntamiento designe para su seguimiento.

#### Contaminación lumínica.

Se establecerán medidas tendentes a la minimización de la contaminación lumínica. En este sentido y en ordena proteger la oscuridad natural del cielo, el Plan Especial de instalaciones de alumbrado público debe analizar y contemplar de utilización de las mínimas intensidades y la dirección y rangos espectrales más adecuados para conseguir la máxima protección, especialmente en los viarios perimetrales de la ciudad, asegurando al mismo tiempo una adecuada iluminación de los mismos.

En cualquier caso deberá tenerse en cuenta lo establecido en el art. 66 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía. Restricciones de uso:

#### 1. No se permite con carácter general:

a. El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.

b. La iluminación de playas y costas, a excepción de aquellas integradas, física y funcionalmente, en los núcleos de población.

c. El uso de luminarias no monocromáticas en la zona de influencia del punto de referencia y en la zona de influencia adyacente.

d. El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

e. La instalación de rótulos luminosos en zonas E1, Áreas Oscuras, definidas en el art. 63 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. Las restricciones establecidas en el apartado anterior se podrán excepcionar en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en los siguientes supuestos:

a. Por motivos de seguridad ciudadana.

b. Para operaciones de salvamento y otras situaciones de emergencia.

c. Para eventos de carácter temporal con especial interés social, cultural o deportivo.

d. Para iluminación de monumentos o enclaves de especial interés histórico-artístico.

e. Para otros usos del alumbrado de especial interés.

#### Sección tercera. Protección contra incendios

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

#### Utilización de explosivos.

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

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

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

#### Exigencias sobre el uso de materiales.

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterías, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de procedencia de explotaciones sostenibles.

Mecanismos de ahorro de energía.

Al objeto de minimizar el consumo de agua, se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido, y a tal efecto se recomienda la utilización de:

- a. Grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual con perlizadores o similares.
- b. Mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros con posibilidad de interrupción de la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.
- c. Cabezales de ducha eficaces con sistemas de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve litros por minuto a cinco atmósferas de presión.
- d. Grifos y cisternas de uso público con temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Acondicionamiento térmico pasivo.

1. Todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

- a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
- b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias.
- c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.
- d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en el Código Técnico de la Edificación.

2. Es recomendable que las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior dispongan siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas. El Ayuntamiento podrá, mediante ordenanza, hacer preceptiva esta recomendación.

Condiciones de diseño medioambiental.

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

1. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

2. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

3. Energía solar: se recomienda que toda edificación nueva incorpore instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60 % como mínimo de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. El Ayuntamiento podrá, mediante ordenanza, hacer preceptiva esta recomendación.

4. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

5. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohíbe el uso del Fuel-oil.

Obligación de restitución medioambiental.

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

## CAPÍTULO CUARTO

### Normas de protección del medio natural

#### Sección primera. Protección de los recursos hídricos

Cauces, riberas y márgenes.

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos y ramblas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas

no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial, ambiental y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

3. Para la protección de los cauces públicos se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en esta sección.

4. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

a. A una zona de dominio público hidráulico y de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

5. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

d. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que lindan con zonas de cauces públicos, lagos o embalses, la zona de 25 m de anchura, contada desde la línea de máxima avenida ordinario o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

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

7. Se deberán contemplar las siguientes especificaciones:

- En virtud de lo dispuesto en los artículos 126 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (RDPH), cualquier obra o instalación en el dominio público hidráulico precisará autorización previa por parte del Organismo de Cuenca. Así mismo, de acuerdo con el artículo 78 del RDPH cualquier tipo de construcción en la zona de policía de cauces necesitará autorización previa del Organismo de Cuenca. En la zona de servidumbre para uso público será de aplicación lo dispuesto en el artículo 7 del RDPH, y en especial en lo referente a la prohibición de edificar sobre ella sin obtener la autorización pertinente del Organismo de Cuenca, que sólo se otorgará en casos muy justificada.

8. Los predios inferiores están obligados a recibir las aguas de escorrentía, y no se podrán hacer obras que desvíen ni impidan esta servidumbre, y que tampoco en los predios superiores se podrán realizar obras que la agraven.

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

10. Si algunos pozos o sondeos existentes en el entorno se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios, según lo dispuesto en el artículo 184 del RDPH.

Ordenación de terrenos inundables.

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del

Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 m tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 m por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 m de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

Se debe evitar las estabilizaciones de ganado dentro de las zonas de protección de los distintos cauces públicos.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

3. Las zonas inundables del municipio son las recogidas, al menos, por el Estudio Hidráulico para la prevención de avenidas y ordenación de las cuencas de la Janda. Dichas zonas estarán sujetas igualmente a las medidas correctoras establecidas y detalladas en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, aprobado por Decreto 189/2002, de 2 de julio.»

Protección de las aguas subterráneas.

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática. Quedan prohibidas las fosas sépticas y solo podrán ser autorizadas las unidades de depuración autónomas que den las suficientes garantías mediante estudio hidrológico o informe de la administración competente. En cualquier caso, no podrán realizarse en lugares ubicados a menos de 200 m de cualquier punto de captación de agua para consumo humano.

Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen niveles similares a las de uso doméstico antes de su vertido a la red.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subyacentes.

4. Cuando el peligro potencial para las aguas subterráneas sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, e incluirán una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos e hidrogeológicos.

Regulación de recursos.

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades económicas o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

3. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del presente documento, deberá redactarse la ordenanza municipal en materia de ahorro y eficiencia en el uso de los recursos hídricos.

#### Sección segunda. Protección del suelo

##### Actividades extractivas y vertidos.

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en estas normas, con referencia a las actividades destinadas en suelo no urbanizable.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración Urbanística Municipal.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra o que afecte a más de 2.500 m<sup>2</sup> se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

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

#### Sección tercera. Protección de la vegetación

##### Normas de protección.

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 25 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de 3 años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

##### Directrices para el desarrollo urbanístico.

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar y, en particular, los Planes Especiales de Reforma Interior en suelo urbano contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

##### Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes.

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente que se aprueben.

##### Autorización para la tala de árboles.

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

##### Normas generales de protección.

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

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

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

a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al 75% de la originaria.

b. El cumplimiento de la obligación de reponer con árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies autóctonas.

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

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

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

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

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

#### Prevención de incendios forestales.

El término de Conil de la Frontera está declarado como zona de peligro de incendios forestales, por lo que se incluirán, también, referencias a la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y al Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales.

En cumplimiento de lo establecido en la Sección Cuarta del Capítulo 1, Título IV, de la Ley 5/1999, de 29 de junio, relativo a la Planificación de la Lucha Contra los Incendios Forestales, y en el artículo 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. El promotor de una edificación, instalación de carácter industrial o urbanización ubicada en zona de peligro deberá presentar ante el Ayuntamiento de Conil de la Frontera, cuyo contenido mínimo queda regulado en los artículos 43 de la Ley 5/1999, de 29 de junio, relativo a la Planificación de la Lucha contra los Incendios Forestales, y 33.2 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales y la atención de las emergencias derivadas de los mismos, a fin de que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por Incendios Forestales. El plazo de presentación del Plan de Autoprotección será de seis meses a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actuación.

2. Se recomienda disponer de hidrantes, ajustados a las prescripciones técnicas legalmente establecidas, conectados a la red de abastecimiento para suministrar agua a los vehículos de extinción en caso de incendio, debiendo tener fácil acceso a los vehículos autobomba y estar debidamente señalizados.

3. En cumplimiento de lo dispuesto en la Sección Tercera del Capítulo 1, Título III, del Decreto 247/2.001, de 13 de noviembre, relativo al Régimen de Usos y Actividades en terrenos forestales y zonas de influencia forestal, artículos 22 y 24, deben plantearse además para las actuaciones relacionadas en el punto 3.9.5.1 el siguiente condicionado, de cuyo cumplimiento velará el propio Ayuntamiento de Conil de la Frontera:

a. Deberán mantenerse limpios de vegetación seca los viales, tanto los internos como los de acceso, y las cunetas. Estos viales deberán disponer de una zona de un metro, contada a partir de su extremo exterior libre de residuos, matorral, vegetación herbácea y restos de vegetales muertos. En cuanto a la vegetación arbórea existente no podrá suponer continuidad entre las copas.

b. Las edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una faja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea. Podrán mantenerse las formaciones arbóreas y arbustivas, siempre que, en el estrato arbóreo, con árboles de más de 15 centímetros de diámetro normal (a la alta de 1,30 metros) el espacio mínimo entre los árboles sea de 6 metros, evitándose en todo momento la continuidad horizontal entre copas y quedando las ramas podadas a una altura mínima de 2,5 metros. En el estrato arbustivo la separación entre arbustos habrá de ser de 3 metros.

c. Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refiere este punto, podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

#### Sección cuarta. Protección de la fauna

##### Actividades cinegéticas y protección piscícola.

1. Se prohíbe introducir y hacer proliferar especies, subespecies o razas silvestres autóctonas, híbridas o transgénicas en el medio natural en el término de Conil de la Frontera.

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

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

#### Sección quinta. Normas de protección del paisaje urbano y natural

##### Adaptación el ambiente e imagen urbana.

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como aquellas otras Ordenanzas establecidas al efecto.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieran situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieran frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones catalogadas, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

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

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios

comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

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

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

11. La Administración Urbanística Municipal exigirá que los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demuestren la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

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

12. Para la mejora y recalificación del paisaje y de la imagen urbana de Conil de la Frontera podrán redactarse Planes Especiales, cuyos objetivos generales, medidas y criterios particulares deberán establecerse en los apartados correspondientes de la Memoria de Ordenación de dichos planes.

#### Sección sexta. Normas de protección del dominio público marítimo terrestre y zona de servidumbre de protección

Legislación aplicable.

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar:

Por razones de protección del dominio público marítimo terrestre, para todas las clases de suelos, la ley establece las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar que se recogen en los siguientes apartados

a) La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.

b) Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustaran a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esa zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de costas.

c) Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.

d) Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularan por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas.

e) Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su reglamento.

## CAPÍTULO QUINTO

### Normas de protección de los bienes demaniales

#### Disposición general.

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

#### Protección de las vías Pecuarias y caminos rurales.

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Conil de la Frontera, vienen recogidas en el plano de ordenación de clasificación y en los planos del Estudio de Impacto Ambiental.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el tránsito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de maquinaria agrícola.

4. Son compatibles también las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas ya sean de porte arbóreo, arbustivo o natural, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

5. Cuando el desarrollo de los usos definidos en el apartado anterior constituya una actividad colectiva u organizada, requerirá previa autorización del Delegado Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

6. Con independencia de las condiciones establecidas en la correspondiente autorización, la Administración podrá establecer determinadas restricciones temporales para estos usos, en garantía de la defensa de los valores ambientales de la vía pecuaria o de cualesquiera otros que tenga la obligación de preservar.

7. La Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles y complementarios con aquel.

8. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

9. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

#### Servidumbre de las vía de comunicación.

1. En las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras del Estado (Ley 25/1998, de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza (Ley 8/2001, de 12 de julio).

Así pues, para los usos e instalaciones en las zonas de servidumbre y afección de los tramos de carretera afectados, se estará en lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del capítulo I, Título III del R.D. 1812/1994, por el que se aprueba el Reglamento de carreteras.

2. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

Toda edificación se situará detrás de la Línea límite de edificación (25 m la N-340 y 50 m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada.

3. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Servidumbres de la red de energía eléctrica.

1. Por motivos de seguridad no se realizará ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

- Línea de 380 Kv 30 m.
- Línea de 220 Kv 25 m.
- Línea de 138 Kv 20 m.
- Línea de 66 Kv 15 m.
- Línea de 45 Kv 15 m.

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

Servidumbre de la red de abastecimiento de agua y saneamiento en suelo no urbanizable.

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el suelo no urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 5 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

## CAPÍTULO SEXTO

### Medidas de protección ambiental relativas a las actividades productivas

Medidas de protección ambiental relativas a las actividades a implantar en suelos con calificación de actividades económicas.

1. Las condiciones para la prevención y protección contra incendios que deben cumplir las edificaciones industriales son las especificadas en el Real Decreto 786/2001, de 6 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales, así como cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango, para cada actividad.

2. Las actividades incluidas en el anexo de la Ley 16/2002, de 1 de julio, de Prevención y Control Integrado de La Contaminación (IPPC) que hayan de ubicarse en el sector industrial deberán adoptar las mejores técnicas disponibles tendentes a optimizar la adecuación ambiental de sus sistemas productivos.

3. Las zonas industriales de nueva creación a parte de estar conectadas con las conducciones de saneamiento que canalicen las aguas residuales a la EDAR, tendrán prohibido, tanto en la etapa de construcción como cuando se hallen en funcionamiento, cualquier vertido de sustancia contaminante (aceite, gasolina, lubricantes, etc.) que pueda tener efectos perjudiciales sobre las aguas subterráneas o agua de escorrentía superficial. En este sentido se promoverá la implantación de impermeabilizaciones en las áreas de manipulación de hidrocarburos para evitar cualquier afección a las aguas subterráneas.

4. Los proyectos de urbanización que desarrollen los sectores de actividad económica deberán proyectar arquetas sifónicas adecuadas para la toma de muestras de las aguas de la red de saneamiento con objeto de facilitar el control de los vertidos efectuados a dicha red.

5. Aquellas instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantenga dentro de los límites asimilables con los residenciales, podrán verter directamente a la red con sifón hidráulico interpuesto.

6. Los vertidos industriales que se vayan a efectuar a la red de saneamiento sin tratamiento previo, no serán autorizados en los siguientes supuestos:

a. Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal de vertido.

b. Que estos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c. Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

7. Cuando las aguas residuales de origen industrial no sean asimilables a las de uso doméstico, deberán ser decantadas y depuradas en la propia industria, de forma que se garanticen, antes de ser asumidas por los sistemas de depuración municipales unos niveles de DBO y de residuos de todo tipo, similares a los de uso doméstico.

8. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo casos excepcionales y previo informe técnico municipal.

9. Se deberá planificar las infraestructuras necesarias para el desarrollo de las actividades y deberá establecer un zonificación que posibilite que el suelo se vaya ocupando por fases.

10. Se ha de realizar una integración paisajística conjunta de la actuación y se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos, para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos, fundamentalmente en las zonas colindantes entre el uso industrial y residencial en suelo urbano. Del mismo modo, deberá procederse para los sectores de suelo urbanizable en que se dé dicha circunstancia y como criterio para la implantación de industrias particularmente peligrosas en el ámbito del propio suelo industrial. Las especies vegetales utilizadas deberán estar en concordancia con las condiciones climáticas y características del suelo.

11. Se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire y en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 326/2003).

12. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades.

13. En los suelos de uso industrial se establecerá una zonificación interna de tal manera que, en las manzanas colindantes con uso residencial urbano o urbanizable, únicamente podrán establecerse actividades compatibles con la proximidad de las viviendas.

14. Con carácter general, las actividades que se implanten deberán de adoptar, de acuerdo con la propia actividad y en la medida de lo posible, medidas tales como:

- a. Uso de combustibles de bajo poder contaminante: propano, butano, gasolinas libres de plomo, etc.
- b. Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- c. Uso de tecnología poco contaminante.
- d. Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- e. Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte.
- f. Proteger la maquinaria instalada para que las vibraciones, si se produjesen, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean escasamente.

15. Las industrias deberán contar con acceso directo desde la vía pública y, cuando la actividad precise el estacionamiento prolongado de vehículos que causen molestias en la vía pública, disponer de aparcamiento en el interior de la parcela. Habrá de acreditarse convenientemente que las operaciones de carga y descarga de mercancías se efectúan en el interior de las parcelas, o en espacios habilitados al efecto –zonas de carga y descarga– para evitar interferencias con la circulación en vía pública.

16. La edificación será cuidada, tratándose como fachada todos sus paramentos vistos, incluso los susceptibles de futura ampliación.

17. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos interiores. En todo caso los anuncios se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. Las empresas beneficiarias son las responsables, en todo momento, de su buen estado de mantenimiento y conservación.

18. El Ayuntamiento promoverá el progresivo traslado a suelos de uso exclusivo industrial, o en caso oportuno a suelo no urbanizable, de toda aquella actividad productiva generadora de molestias a los usuarios de zonas residenciales, para ello creará unas ordenanzas reguladores de dicha actividad.

19. Del mismo modo, promoverá el traslado a los suelos de calificación oportuna, de aquellos usos fuera de ordenación que incumplan las disposiciones vigentes en materia de seguridad, salubridad y medio ambiente urbano y natural, como es el caso de las actividades de estabulación ganadera.

Medidas de protección ambiental relativas a la compatibilidad de usos.

Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:

1. Refinerías de petróleo bruto, incluidas las que produzcan únicamente lubricantes a partir de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y de licuefacción de al menos 500 toneladas de carbón de esquistos bituminosos al día.

2. Centrales nucleares y otros reactores nucleares, con exclusión de las instalaciones de investigación para la producción y transformación de materias fisionables y fértiles en las que la potencia máxima no pase de un KW de duración permanente térmica.

3. Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

4. Plantas siderúrgicas integrales.

5. Instalaciones químicas integradas.

Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:

1. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

2. Instalaciones dedicadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que contienen amianto: para los productos de amianto-cemento, una producción anual de más de 20000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas al año.

3. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

4. Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

5. Coquerías.

6. Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m<sup>2</sup>, superior a 200.

7. Fabricación y formulación de pesticidas, productos farmacéuticos, pinturas, barnices, elastómeros y peróxidos.

8. Instalaciones de fabricación de explosivos.

9. Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosas al día.

10. Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.a anterior.

En las áreas y zonas de suelo urbano y urbanizable que no posean la calificación de actividad económica, queda prohibida la implantación de las siguientes actividades:

1. Instalaciones de eliminación de residuos tóxicos y peligrosos por incineración, tratamiento químico o almacenamiento en tierra.

2. Las instalaciones de gestión de los residuos sólidos urbanos y asimilables a urbanos.

3. Plantas de fabricación de aglomerantes hidráulicos.

4. Extracción de hidrocarburos.

5. Instalaciones de oleoductos y gasoductos.

6. Plantas clasificadoras de áridos y plantas de fabricación de hormigón.

7. Fabricación de aglomerados asfálticos.

8. Industrias agroalimentarias, citadas a continuación:

a. Productos lácteos.

b. Cerveza y malta.

c. Jarabes y refrescos.

d. Mataderos.

e. Salas de despiece.

f. Aceites y harina de pescado.

g. Margarina y grasas concretas.

h. Fabricación de harina y sus derivados.

i. Extractoras de aceite.

j. Destilación de alcoholes y elaboración de vino.

k. Fábricas de conservas de productos animales y vegetales.

l. Fábricas de féculas industriales.

m. Azucareras.

n. Almazaras y aderezo de aceitunas.

9. Industrias textiles y del papel, citadas a continuación:

a. Lavado, desengrasado y blanqueado de lana.

b. Obtención de fibras artificiales.

c. Tintado de fibras.

d. Tratamiento de celulosa e industrias del reciclado del papel.

e. Fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

f. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.

Asimismo se incluyen todas aquellas granjas o instalaciones destinadas a la cría de especies no autóctonas.

10. Explotaciones e instalaciones acuícolas.
11. Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.
12. Instalaciones destinadas a la producción de energía hidroeléctrica.
13. Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total esté comprendida entre 300 KW y 1 MW.
14. Complejos e instalaciones siderúrgicas:
  - a. Fundición.
  - b. Forja.
  - c. Estirado.
  - d. Laminación.
  - e. Trituración y calcinación de minerales metálicos.
15. Instalaciones para el trabajo de metales:
  - a. Embutido y corte.
  - b. Revestimiento y tratamientos superficiales.
  - c. Calderería en general.
  - d. Construcción y montaje de vehículos y sus motores.
  - e. Construcción de estructuras metálicas.
16. Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.
17. Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.
18. Instalaciones para la construcción de material ferroviario.
19. Fabricación de vidrio.
20. Fabricación y tratamiento de productos químicos intermedios no incluidos en otros apartados.
21. Fábricas de piensos compuestos.
22. Industria de aglomerado de corcho.
23. Instalaciones de trituración, aserradas, talladas y pulidas de la piedra con potencia instalada superior a 50 CV.
24. Fabricación de baldosas de terrazo y similares.
25. Fabricación de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.
26. Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros.
27. Fabricación de fibras minerales artificiales.
28. Estaciones depuradoras y depósitos de fangos.
29. Grandes superficies comerciales. Hipermercados.
30. Centrales térmicas y otras instalaciones de combustión con potencia térmica inferior a 300 mW.
31. Doma de animales y picaderos.
32. Instalaciones relacionadas con tratamiento de pieles, cueros y tripas.
33. Talleres de edición de prensa.
34. Almacenes al por mayor de artículos de droguería y perfumería.
35. Almacenes de abonos y piensos.
36. Talleres de carpintería metálica y cerrajería.
37. Talleres de carpintería de madera.
38. Almacenes y venta al por mayor de productos farmacéuticos.
39. Industrias de transformación de la madera y fabricación de muebles.
40. Instalación de desguace y almacenamiento de chatarra.
41. Explotaciones ganaderas en estabulación permanente.
42. Todas las actividades incluidas en el Catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera del anexo I del Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

Industrias compatibles con la zonificación residencial.

1. Para aquellas actividades que por su compatibilidad de ubicación en zonas residenciales se implanten en suelo urbano o en sus inmediaciones, y sin perjuicio de lo dispuesto en las normas reguladoras del uso industrial, el procedimiento de Calificación Ambiental se instruirá y resolverá en base a los siguientes criterios:

- a. Garantizar el cumplimiento de los niveles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones.
- b. Garantizar la ausencia de molestias a la población por emisión de otros contaminantes atmosféricos.
- c. Evitar molestias derivadas del aumento del tráfico rodado, especialmente pesado, que genere la actividad.

2. La implantación de actividades incluidas en los puntos 8, 9, 10 y 11 del Anexo 3.º de Ley 7/2007, de 14 de junio, de Gestión integrada de la calidad ambiental (GICA) en suelo urbano y urbanizable de uso global residencial, quedará condicionada a la constatación efectiva del cumplimiento de los Niveles de Emisión al

Exterior (NEE), Niveles Acústicos de Evaluación (NAE) y las exigencias de aislamiento acústico exigibles en virtud del Reglamento de Calidad del Aire.

## CAPÍTULO SEPTIMO

### Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo

#### Delimitación y objetivo.

Las Normas del presente capítulo tienen por objeto regular el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan.

#### Sección primera. Medidas relacionadas con el suelo urbano y urbanizable

##### Abastecimiento.

1. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de abastecimiento y problemas por modificación en las escorrentías, la red se proyectará en función de la población e intensidad de usos previstos y según los criterios y las normativas técnicas de aplicación.

2. Asimismo, en el diseño y dimensionado de la red de abastecimiento habrá de tenerse en cuenta las alteraciones cuantitativas y cualitativas de escorrentías y de caudales, en función de la impermeabilización de terrenos como consecuencia de la prevista urbanización y edificación de suelos en la cuenca inmediata, en detrimento de la capacidad de absorción y regulación hídrica de suelos agrícolas.

3. La red será preferentemente mallada, y seguirá el trazado de las calles o espacios públicos. Las conducciones se situarán bajo las aceras, pudiendo situarse bajo las calzadas cuando el trazado de las calles sea muy irregular; y se separarán de los conductos de otras instalaciones. Se dispondrán bocas de incendios suficientes según el uso y el riesgo existente, como mínimo una cada 200 m. Asimismo se dispondrán bocas de riego en los parques y espacios arbolados. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

##### Saneamiento.

1. Debe practicarse la conexión de todas las zonas de nuevo desarrollo (residencial y de usos económicos) a los colectores generales de saneamiento que conduzcan las aguas residuales a una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) en funcionamiento. Al no depender del Ayuntamiento la ejecución del colector ni de la EDAR, en tanto, se recabará la correspondiente información de las compañías suministradores con referencia al vertido.

2. Las obras de urbanización deberán prever la recogida de todas las aguas residuales de las viviendas y otros usos, mediante una red de alcantarillado que las transporte hasta su vertido a los colectores municipales, previa autorización del Ayuntamiento.

3. Al mismo tiempo, los proyectos incluirán la previsión del sistema de evacuación de las aguas pluviales, que evacuará a cauce próximo público.

4. Se prohíben en el suelo urbano y urbanizable los vertidos a los cauces o al terreno, así como las fosas sépticas a no ser que se utilicen como depuración previa al vertido a la red municipal.

5. Con el fin de evitar problemas de sobresaturación de la red de saneamiento y problemas por modificación en las escorrentías, la red se proyectará en función de los caudales derivados de la población e intensidad de usos prevista y las características climáticas y del terreno, según lo establecido en las Normas Tecnológicas y otros criterios técnicos de aplicación. Los colectores seguirán el trazado viario o espacios públicos no edificables, y su pendiente se adaptará en lo posible a la del terreno. Se situarán a una profundidad mínima de 1,20 m, siempre por debajo de las conducciones de agua potable. En los proyectos se tendrán en cuenta las normas específicas de la empresa gestora del servicio.

6. Las aguas residuales que se viertan a la red de alcantarillado deberán cumplir las condiciones de caudal y concentraciones límite que establezca el reglamento la compañía prestataria del servicio.

7. Si se prevén elementos de depuración previos al vertido a la red municipal, por no alcanzar los parámetros mínimos exigidos para el vertido directo a la red, las instalaciones deberán ser proyectadas por un técnico competente de acuerdo con los criterios de normativas tecnológicas vigentes, y revisadas por el titular del servicio de saneamiento. Éste tendrá la facultad de inspección y control sobre dichas instalaciones de tratamiento previo.

8. Una vez ejecutadas las obras de la red de alcantarillado, se procederá al sellado de las conducciones anteriores que viertan a arroyos o cauces, así como de los pozos negros u otros sistemas de depuración no homologados que puedan existir.

9. Conforme al artículo 55 del Reglamento de Prestación de Servicio de Saneamiento de Aguas Residuales (BOP de Cádiz núm. 175, de 31 de julio de 1989), si por la evacuación de vertidos no autorizados expresamente por el titular del servicio de saneamiento se produjeran daños y perjuicios a la red e instalaciones de saneamiento, los causantes del referido vertido deberán hacer frente a los costes de reparación o reposición.

Protección atmosférica y ruidos.

1. Quedan prohibidas las emisiones a la atmósfera de elementos radioactivos, polvo y gases en valores superiores a los establecidos en la Ley 7/1994, de Protección Ambiental y en los reglamentos que la desarrollan.

2. La ejecución de los proyectos de urbanización y construcción habrán de adecuarse a los niveles máximos equivalentes permitidos de ruidos emitidos al exterior, establecidos en el Decreto contra la Contaminación Acústica.

3. El Ayuntamiento podrá desarrollar una ordenanza municipal de protección del medio ambiente contra ruidos y vibraciones para lo cual podrá adoptar el marco básico establecido en el Decreto contra la Contaminación Acústica.

4. Durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras, se realizarán riegos periódicos en tiempo seco para evitar la suspensión de polvo durante los movimientos de tierra y se entoldarán los camiones durante el traslado de tierras y materiales.

5. Los horarios en los que se lleven a cabo las obras deberán evitar las molestias a la población de las viviendas más próximas, ajustándose al horario convencional de jornada laboral (8,00-15,00 y 16,00-20,00).

6. Toda la maquinaria que se utilice en tareas de urbanización, construcción, acondicionamiento o reforma de edificaciones deberá ser homologada y cumplir la normativa tecnológica en cuanto a emisión de ruidos y vibraciones.

7. El tráfico de maquinaria pesada ha de planificarse utilizando rutas que resulten menos molestas para las zonas pobladas próximas, y si fuera preciso, contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir imposibilidad técnica para efectuarlo, se facilitará una circulación fluida al atravesar la zona residencial, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

8. Cuando se realicen obras de reforma, acondicionamiento o derribos de edificaciones existentes ubicadas en suelo urbano, se deberá proceder a la colocación de mallas anti-polvo que eviten la dispersión de partículas en suspensión a espacios colindantes.

Condiciones complementarias de seguridad, salubridad y ornato.

1. En los suelos urbanos y urbanizables solamente podrán instalarse actividades autorizables por la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y su normativa de desarrollo, disponiendo las medidas de corrección y prevención necesarias, previstas en el proyecto y especificadas en el procedimiento de licencia de la actividad.

2. La ejecución de las actuaciones en cementerios se deberá realizar conforme al Decreto 95/2001, de 3 de abril, mediante el que se aprueba el Reglamento de Policía Mortuoria.

3. En estabulaciones ganaderas:

a. Las granjas, cuadras, establos y vaquerías que se encuentren actualmente en suelo clasificado como urbano o urbanizable, deberán situarse a una distancia superior a 500 m de los citados suelos. Para ello el Ayuntamiento facilitará asesoramiento técnico y propondrá los lugares más idóneos del municipio para el nuevo emplazamiento de las instalaciones para que éstas cumplan con las prescripciones ambientales correspondientes.

b. Los caballos en ningún caso tendrán la consideración de animal doméstico y su estabulación está expresamente prohibida en suelo urbano y urbanizable.

c. Las estabulaciones ganaderas deberán separarse 500 m de los cauces públicos y estaciones de agua (pozos).

Residuos.

La gestión y planificación de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo con el Plan Director Territorial de Gestión de residuos urbanos de Andalucía y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

1. Los instrumentos de desarrollo del sector incluirán las medidas necesarias para garantizar el control de desechos y residuos generados durante la fase de construcción y explotación o funcionamiento. Para ellos se adoptarán las siguientes medidas:

a. Los residuos sólidos generados durante el desarrollo de los sectores y los que se deriven de su uso futuro, serán conducidos a vertederos controlados y legalizados.

b. Los escombros y demás residuos inertes generados durante la fase de obras y ejecución, serán conducidos a vertederos de inertes controlados y legalizados. Así mismo, el Proyecto de Urbanización contendrá

expresamente un apartado dedicado a definir la naturaleza y volumen de los excesos de excavación que puedan ser generados en la fase de ejecución, especificándose el destino del vertido de esas tierras.

c. Cualquier residuo tóxico o peligroso (RTP) que pueda generarse en el desarrollo del PGOU deberá gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos (Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos; R.D. 833/88, de 20 de julio, de desarrollo de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, Básica de Residuos Tóxicos y Peligrosos; R.D. 292/1997, de 20 de junio, por el que se modifica el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986; D. 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, D. 134/1998, de 23 de junio, por el que se aprueba el Plan de Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía, y Orden de 28 de febrero de 1989 del Ministerio de Obras Públicas, por la que se regula la gestión de aceites usados y lubricantes).

d. En este sentido, queda prohibido todo depósito o vertido de aceite usado en aguas superficiales, subterráneas o en los sistemas de evacuación de aguas residuales, así como todo vertido o depósito de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo. El contratista vendrá obligado bien a efectuar el cambio en centros de gestión autorizados, bien a efectuar el cambio en el parque de maquinaria y entregar los aceites usados a persona autorizada para la recogida o bien realizar la gestión completa de esos residuos peligrosos mediante la oportuna autorización.

e. Estos condicionantes ambientales deberán aparecer expresamente en el Pliego de Condiciones Técnicas o documento homólogo, para todas las obras a ejecutar en el sector.

f. El Ayuntamiento de Conil de la Frontera asume, implícitamente, la limpieza viaria, la recogida de residuos, así como el resto de servicios municipales para la nueva zona a urbanizar. Así mismo, la retirada y gestión de los residuos que actualmente existen en la parcela se realizará conforme a lo expresado en los apartados anteriores.

g. Aquellos Residuos Sólidos producto de una actividad que, por sus características, no deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, se trasladarán al lugar adecuado para su vertido de forma directa y por cuenta del titular de la actividad.

h. El promotor de la actuación pondrá obligatoriamente a disposición del Ayuntamiento (o del organismo en que este delegue) los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores o derrames, de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte. Para ello serán señalados por el promotor los gastos correspondientes a dicha gestión, gastos que han de ser vinculantes en cuanto a obligaciones de inversión.

i. En cualquier caso, podrá llegarse a un acuerdo entre las partes implicadas y el Ayuntamiento para la correcta gestión de los citados residuos. La retirada de materiales de desechos y escombros será especialmente escrupulosa en los bordes de la actuación y serán adecuadamente trasladados a vertedero controlado, cuya localización y gastos serán expresamente indicados.

j. No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de los residuos sólidos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, deberán contar con todas las autorizaciones administrativas preceptivas que en cada caso correspondan, tal como las previstas en la Ley 7/94, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, y su Decreto 285/95, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 10/98, de 21 de abril, de Residuos, y el Decreto 218/99 por el que se aprueba el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos (RSU).

k. El planeamiento de desarrollo recogerá en sus ordenanzas la forma de gestión de los RSU de acuerdo a lo establecido por los Servicios Municipales y los posibles RTP que se puedan producir, en cumplimiento de la citada legislación sectorial.

l. La gestión de los residuos debe tener como prioridad la reducción de la producción de los residuos de origen, la reutilización y el reciclaje. Asimismo, como principio general, el destino final de los residuos debe orientarse a su valorización, fomentándose la recuperación de los materiales sobre la obtención de energía y considerando la deposición de los residuos en vertedero aceptable únicamente cuando no existan otras alternativas viables.

m. Los proyectos de obras sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen.

n. Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar en el Ayuntamiento los destinos de los mismos.

o. De acuerdo con lo establecido en el art. 3.5 del R.D. 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se establece la obligación de los propietarios de suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado de los suelos,

cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que supongan un cambio de uso del suelo.

p. Los productores de residuos peligrosos y especialmente los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados. Estos residuos serán almacenados en envases homologados, acopiándose en sitios adecuados y una vez llenos se los llevará un gestor autorizado. En ninguna circunstancia se verterá al suelo directamente y se cuidará del estado de los envases para evitar accidentes

Protección de las formas naturales del terreno.

1. Las obras de nueva edificación deberán ser proyectadas tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas u otros elementos visuales. Igualmente el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona. En la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

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

Plan de restauración ambiental y paisajística.

1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contemplar un Plan de Restauración Ambiental y Paisajística de la zona de actuación que incluirá, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como instalaciones auxiliares, vertederos o escombreras, zonas de extracción y depósito, red de drenaje de aguas de escorrentía, accesos y vías abiertas para las obras y carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b. En la elección de los enclaves elegidos se atenderá expresamente a la clasificación y calificación del suelo, posible incidencia ambiental, y minimización del recorrido de camiones, en especial por zonas habitadas.

c. Los materiales de préstamo habrán de proceder de explotaciones debidamente legalizadas.

d. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y recuperación de las zonas deterioradas, dedicando una especial atención a aspectos tales como nueva red drenaje de las escorrentías, descripción detallada de los métodos de implantación de especie vegetales, conservación y mejora de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de maquinaria pesada.

e. El citado Plan de restauración ha de ejecutarse antes de la emisión del acta de recepción provisional de la obra.

f. Los materiales, formas, colores y acabados utilizados en el diseño y ejecución de las obras han de estar acordes con el paisaje del entorno inmediato, para favorecer la integración visual de la zona a urbanizar.

Proyección y ejecución de nuevas de redes varias.

1. Los viales de las nuevas zonas de desarrollo urbano se ajustarán en la medida de lo posible, a los caminos y sendas actuales, no rompiendo de forma arbitraria la estructura de caminos y garantizando la continuidad de las tramas urbana y rural.

2. Los desmontes o terraplenes que fuesen necesarios ejecutar por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dársele un tratamiento superficial que incluya medidas de repoblación o plantación.

3. El suelo de buena calidad que sea extraído en las obras de ejecución de estas actuaciones serán reutilizado para zonas verdes y jardines proyectados dentro de las mismas. En caso de ser necesario el almacenamiento provisional de capas superiores de suelo extraído, se realizará preferiblemente en montones o caballones de altura inferior a 2 m.

4. El tipo de cobertura vegetal a implantar estará determinado en función de las siguientes variables: vegetación autóctona existente; pendiente de los terrenos; clima; condiciones edáficas; entorno paisajístico; uso social del lugar.

5. Se respetarán, en la medida de lo posible, los pies arbóreos existentes de mayor porte y edad que se hallen en la trayectoria de la vía. Aquellos pies que incuestionablemente deban ser removidos y tengan un valor ecológico o botánico significativo, se llevarán a un vivero para su posterior utilización como árboles ornamentales.

6. Para asegurar el éxito de la revegetación se tendrán en cuenta los siguientes requisitos básicos: diseñar adecuadamente los desmontes y terraplenes, con pendientes tendidas y abancalamientos; y preparar adecuadamente el terreno (p.e.: mediante mulches, extendido de tierra vegetal, abonados, etc).

7. Por las características del clima, las aceras deberán acompañarse en lo posible de alineaciones de árboles. Se plantarán de forma que conserven la guía principal, con tronco recto, con tutores y protecciones

que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Se recomienda que los alcorques vayan protegidos con rejillas, a ser posible de fundición, con un área circular central libre de suficiente diámetro para facilitar el crecimiento transversal del tronco.

8. Las superficies de ocupación temporal deben restaurarse inmediatamente después de dejar de ser funcionales, antes de la entrada en funcionamiento de la red viaria, los ejes viarios principales y los distribuidores urbanos. Este hecho debe quedar definido en el calendario de trabajo de la construcción de la obra.

9. El diseño de las instalaciones asociadas a las infraestructuras viarias han de adecuarse estéticamente al paisaje del entorno, adoptando en el diseño, formas, materiales, texturas y colores propios del lugar.

10. El eje peatonal litoral propuesto, que se corresponde en su mayor parte con la Zona de Protección del DPMT, deberá tener un carácter blando, buscando su integración en el medio natural en el que se desarrolle, debiendo contar con informe vinculante de la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

Jardinería y zonas verdes.

1. Toda actuación urbanizadora incluirá el tratamiento de los parques, jardines, plazas y espacios libres públicos, a base de arbolado y otros elementos de mobiliario urbano.

2. Las zonas verdes se adecuarán para la estancia y paseo de las personas, basando su acondicionamiento en razones estéticas y contenido suficiente arbolado y especies vegetales.

3. Los jardines deberán dedicar al menos un 30% de su superficie a zona arbolada capaz de dar sombra en verano y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

4. En los proyectos de jardinería de todos los proyectos de urbanización se deberá incluir al menos los siguientes criterios de selección del arbolado urbano:

- a. Volumen aéreo disponible.
- b. Calidad del suelo.
- c. Interés paisajístico, histórico y cultural del entorno.
- d. Longevidad de la especie.
- e. Criterios de mantenimiento.
- f. Tamaño del alcorque.
- g. Pluviometría y necesidades de riego.
- h. Susceptibilidad a los factores climáticos del área.
- i. Susceptibilidad a los factores ambientales del área.
- j. Agresividad del medio.
- k. Capacidad para generar alergias a la población.

5. Las obras en los espacios públicos en general no comportarán la desaparición de ningún árbol, salvo cuando sea indispensable por no existir alternativas, en cuyo caso se procurará afectar a los ejemplares de menor edad y porte.

6. Las obras de nueva edificación, reforma o sustitución de edificios respetarán en lo posible el arbolado existente en la parcela, en especial los individuos de mayor edad y porte. En caso de que dicha edificación comporte la desaparición de individuos singulares por su aspecto, porte o significación botánica, el Ayuntamiento podrá exigir que el proyecto respete dichos individuos, con indemnización al propietario sin ello implica pérdida de aprovechamiento urbanístico.

7. La revegetación de zonas transformadas debe realizarse preferentemente con especies autóctonas que al estar adaptadas al medio no requieran especiales cuidados o labores de mantenimiento. En los parques y jardines la vegetación autóctona representará una parte significativa de la vegetación total.

8. La tala de árboles en suelo urbano y urbanizable se considera un acto de uso del suelo, y estará sujeta a licencia municipal.

9. Toda pérdida o deterioro no autorizado del arbolado de las vías o espacios públicos deberá ser repuesta a cargo del responsable, sin perjuicio de las sanciones a que ello diera lugar. La sustitución se hará por especies de igual o parecido porte que la desaparecida.

10. Se exigirá que durante el transcurso de cualquier obra los troncos del arbolado que pudieran quedar afectados estén dotados, hasta una altura mínima de 1,80 m, de un adecuado recubrimiento que impida su lesión o deterioro.

11. La urbanización de espacios libres tendrá que adecuarse lo mejor posible a la forma inicial del terreno.

12. Las servidumbres provocadas en el interior de los espacios libres por el trazado de infraestructuras deberán ser resueltas de forma que su tratamiento y diseño no origine impacto visual y se acomode a la configuración formal del conjunto.

13. Los parques infantiles contarán con áreas arboladas y ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, áreas con mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo. Se ajustarán

en todo a las determinaciones del Decreto 127/2001, de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles.

14. Los Planes Parciales que se desarrollen en suelo urbanizable deberán incluir, de ser necesario, las limitaciones geotécnicas a la construcción derivadas de las características del terreno, procesos geomorfológicos, etc. con el fin de prever posibles asentamientos diferenciales.

15. Queda prohibido realizar cambios de aceite y lubricantes, así como de cualquier tipo de vertidos de productos o materiales incluidos en la normativa sobre Residuos Tóxicos y Peligrosos sin la adopción de las medidas necesarias para garantizar que no se producen afecciones al suelo y a la hidrología. Las instalaciones fijas deberán almacenar adecuadamente estos residuos para su posterior tratamiento por un gestor autorizado.

Cursos de agua y caudales a desaguar.

1. Los Planes Parciales que desarrollen los Sectores del suelo urbanizable deberán realizar estudios de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar, como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales a través de sistemas de desagüe con secciones suficientes disminuyendo así el riesgo de encharcamiento.

2. El Proyecto de Urbanización deberá controlar la escorrentía superficial mediante un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos.

3. El Planeamiento de desarrollo de los suelos urbanizables deberá recoger las determinaciones que oportunamente establezca el organismo competente respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores que afecten al dominio público hidráulico o presenten riesgos de inundación.

4. En todo el suelo urbanizable se tendrá especial cuidado en la interferencia de forma negativa de escorrentías y arroyos de origen estacional. En cuanto a su encauzamiento, canalización o entubado, se deberán mantener sus márgenes limpios de cualquier material susceptible de ser arrastrado y que pudiera ocasionar el taponamiento de la canalización. El margen mínimo a mantener para uso público es de 5 m. de anchura (Zona de Servidumbre).

5. Queda prohibido con carácter general (art. 97 del Texto Refundido de la Ley de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c. Quedan prohibidas las labores y obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas.

d. En el dominio público hidráulico y sus zonas de protección quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas, cualquiera sea el régimen de propiedad del suelo. En la tramitación de autorizaciones y concesiones que los pudieran afectar, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.

e. Si como consecuencia de la ejecución de las previsiones del proyecto, pozos o sondeos existentes y autorizados se vieran afectados, se deberán sustituir o indemnizar a los propietarios.

#### Sección segunda. Medidas relacionadas con el suelo no urbanizable

Hidrología.

1. En el caso de solicitarse autorización para la captación de aguas subterráneas en SNU será el Organismo de cuenca quien determine su factibilidad en función de la calidad del recurso y del caudal a extraer (arts. 84 al 88 y 184 al 188 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico y art. 65 del Plan Hidrológico).

2. Queda prohibido con carácter general (Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas) y sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que pudieran concederse:

a. Efectuar vertidos directos o indirectos que contaminen las aguas superficiales y subterráneas.

b. Acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o degradación de su entorno.

c. Efectuar acciones sobre el medio físico o biológico afecto al agua, que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo.

d. Quedan prohibidas las labores y obras en los cauces que se encuentren en dominio privado que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de terceros, o cuya destrucción por fuerza de avenidas pueda ocasionar daños a personas o cosas (Texto Refundido de la Ley de Aguas).

e. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso, obras e instalaciones dentro de cauces públicos (arts. 51 al 77; 126, 127 y 136 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

f. Con el objeto de minimizar la contaminación de las aguas debido al lixiviado de nitratos, se recomienda la adopción de las medidas establecidas en el Código de Buenas Prácticas Agrícolas de la Consejería de Agricultura y Pesca.

#### Abastecimiento y saneamiento.

1. Las edificaciones de nueva creación, destinadas a equipamientos y servicios, industria o residencia, deberán contar con la conexión a la red general de saneamiento o implementar un sistema homologado de tratamiento de aguas residuales.

2. Quedan prohibidos los vertidos directos sin depuración previa, y los pozos negros u otros de depuración no homologados.

3. Todas las viviendas o edificaciones de carácter rural deberán contar con un sistema de depuración de sus aguas residuales conforme a norma tecnológica u otro sistema homologado.

4. En las redes de abastecimiento y de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establecerá una zona exenta de edificaciones de al menos 5,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

#### Residuos sólidos.

Queda prohibido realizar cualquier tipo de vertido de residuos sólidos, escombros o enseres domésticos en desuso en suelo no urbanizable salvo en los lugares destinados específicamente para ello.

#### Medidas relativas al dominio público hidráulico.

1. Zona de servidumbre. Los cerramientos de las fincas que colinden con cauces de dominio público, deberán retranquearse a lo largo de toda su longitud contigua al cauce, una anchura mínima de cinco metros (zona de servidumbre). Dichos cerramientos deberán realizarse con materiales que no interrumpan el discurrir de las aguas de escorrentía superficial hacia los cauces, ni favorezcan la erosión o el arrastre de suelos.

2. Zona de Policía. Será necesario obtener autorización por parte del Organismo de cuenca para llevar a cabo todas aquellas actuaciones que se encuentren en la zona de policía de cauces (art. 78 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 849/86, de 11 de abril).

#### Obras hidráulicas.

La canalización, entubado o construcciones de cualquier tipo, ya sea de carácter definitivo o provisional, en arroyos necesita autorización previa por parte del Organismo de Cuenca (art. 9 del RDPH).

#### Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades que, por sus características, puedan generar un importante impacto paisajístico tales como vertedero, depósitos de vehículos y chatarra, grandes industrias, etc., deberán realizarse justificando en el proyecto la inexistencia de localizaciones menos impactantes y previendo el establecimiento de pantallas vegetales que minimicen su incidencia visual.

2. Las obras de nueva edificación han de proyectarse teniendo presentes la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno frente a hitos visuales, el impacto de la futura construcción sobre el medio, su relación con la vía pública, la adecuación a la tipología y materiales del lugar y demás parámetros que definan su integración en el entorno. La administración municipal estará facultada para:

a. Exigir un estudio de visualización y paisaje a incluir en la documentación del proyecto para solicitar licencia de obras.

b. Marcar pautas para fijar la disposición y orientación de edificios respecto a su percepción visual desde vías perimetrales, accesos y lugares públicos.

c. Establecer criterios para el empleo de materiales de edificación, urbanización y ajardinamiento que armonicen con el entorno.

d. Se prohíbe el uso de materiales de desecho, especialmente para los vallados.

e. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

#### Regulación y control ambiental de la estabulación ganadera.

1. Las estabulaciones de ganado existentes o de nueva implantación en suelo no urbanizable deberán contar con un sistema de depuración homologado de sus aguas residuales, con el fin de evitar la contaminación de los recursos hídricos superficiales y subterráneos.

2. Estarán sometidas a calificación ambiental según el art. 32 de Ley 7/1994, de Protección Ambiental las explotaciones ganaderas en estabulación permanente que cuenten hasta:

- Vaquerías: 100 madres de cría
- Cebaderos de vacuno: 500 cabezas
- Volátiles: 5.000 hembras o 10.000 pollos de engorde
- Cerdos: 100 madres de cría o 500 cerdos de cebo
- Conejos: 500 madres de cría
- Ovejas: 500 madres de cría
- Cabras: 500 madres de cría

3. Los purines y estiércoles requerirán un manejo controlado, no pudiéndose practicar el vertido indiscriminado de los mismos al suelo o cursos de agua permanentes o temporales. En este sentido, las explotaciones ganaderas deben prever un traslado periódico de estiércoles a un vertedero autorizado, (evitando así los malos olores) donde posteriormente, y tras un tratamiento adecuado, puedan aprovecharse como abono orgánico.

4. Las granjas, establos ganaderos, caballerizas, etc. no podrán tener suelo de tierra, sino que deberán contar una solería impermeable.

5. Los recintos acondicionados para la acumulación transitoria de residuos ganaderos, deberán contar asimismo con una base impermeable, que evite la precolación de orines y purines a las aguas subterráneas.

6. Las explotaciones ganaderas deberán tener una pantalla vegetal a lo largo de todo su perímetro con el fin de disminuir su incidencia visual.”

#### ANEXO IV

Las Normas Urbanísticas Particulares del referido Instrumento de Planeamiento

### «TÍTULO UNDÉCIMO

#### NORMAS PARTICULARES EN EL SUELO URBANO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Áreas de ordenanza (AO)

1. Definición. Las áreas de ordenanza son aquellos ámbitos del suelo urbano para los que el Plan General establece condiciones de ordenación y edificación de aplicación directa a cada parcela por tratarse, bien de áreas consolidadas, o bien, de terrenos destinados a dotaciones o instalaciones especiales, de carácter público, habiéndose diferenciado las treinta áreas siguientes:

- AO-1: Casco Antiguo.
- AO-2: Ensanche Litoral.
- AO-3: Ensanche Interior.
- AO-4: Ordenación Preexistente.
- AO-5: Terciario.
- AO-6: Equipamiento.
- AO-7: Espacio Libre.
- AO-8: Instalaciones Especiales.
- AO-9: Campamento Turístico.
- AO-10: Barrio Nuevo-Colorado.
- AO-11: La Lobita.
- AO-12: “La Zorrera”.
- AO-13: “Virgen de la Luz”.
- AO-14: “La Vaguada”.
- AO-15: “Rosa de los Vientos I”.
- AO-16: “La Cantera”.
- AO-17: “Cañada Honda”.
- AO-18: “El Chan”.
- AO-19: “Torrenueva”.
- AO-20: Sector B “La Bodega”.
- AO-21: Sector C.

- AO-22: Sector D.
- AO-23: Sector F; Polígono 2.
- AO-24: Sector "Parque Andaluz."
- AO-25: "Las animas".
- AO-26: "SLV-5".
- AO-27: "Conisol".
- AO-28: "Urbanización Fuente del Gallo".
- AO-29: SLC-3.
- AO-30: "Urbanización Roche".
- AO-31: "Camino del Tejar".

#### Artículo 11. Requisitos de edificación.

Las actuaciones en suelo urbano requerirán, entre otras, de la previa autorización que garantice la capacidad de la EDAR municipal para asumir los nuevos vertidos generados. En caso contrario, previo a la primera ocupación deberán contar, con carácter transitorio, de EDAR propia en correcto funcionamiento y debidamente autorizado su vertido para dar solución al menos a los caudales generados por dicha actuación.

#### Art. 11.1. Área de Ordenanza AO-1 "Casco Antiguo".

##### 1. Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable a la zona residencial del Casco Antiguo, que constituye el área marítimo-tradicional de Conil, siendo su delimitación la definida en los planos correspondientes.

Para las edificaciones protegidas, monumentos y elementos singulares señalados en el plano de Elementos Protegidos, serán de aplicación las condiciones establecidas en el Anexo al presente artículo, incluido en el documento de las Normas Urbanísticas Generales de este PGOU y en las normas de protección anexadas a las Normas Particulares.

##### 1. Condiciones planimétricas y de volumen:

###### 1.1. Unidad de referencia espacial.

La unidad de referencia espacial sobre la que se establecen los diversos parámetros normativos, y sobre la que se referirán las peticiones y concesiones de licencia, es la parcela catastral. En aquellas parcelas catastrales en las que exista más de un propietario, y no se actúe respecto de la totalidad de la parcela catastral, podrá actuarse tomando como referencia los límites de propiedad. No contabilizarán a efectos de edificabilidad la parte de patios comunes o vecinales de la parcela catastral. Asimismo, la actuación se referirá a límites de propiedad en parcelas únicas, no discontinuas, por lo que no podrán contabilizarse los parámetros urbanísticos sobre la suma de las superficies de las distintas parcelas no continuas que fueran propiedad del interesado dentro de la catastral. Únicamente podrá actuarse sobre cada una de éstas parcelas de forma independiente. Cuando se actúe sobre la totalidad de la parcela catastral y existiera más de un propietario, se requerirá, previa concesión de licencia de obras, trámites particulares de gestión, tales como estudios de detalle y reparcelación o reordenación de la finca.

###### 1.2. Condiciones de Parcela.

No se establece parcela edificable mínima. Toda parcela, independientemente de su superficie y forma, podrá ser edificable siempre que la construcción que se proyecte cumpla las condiciones del presente Plan General. Como regla general no se permiten modificaciones de parcelas, sean agregaciones, subdivisiones o rectificaciones de lindes. Como casos especiales, y previa la correspondiente licencia municipal, podrán autorizarse, salvo en el Conjunto Histórico Artístico, los siguientes:

- Agregación de una parcela a otra contigua, si la superficie de una de ellas es menor de 75 m<sup>2</sup>. En este caso, la edificabilidad de la parcela resultante será la que le correspondía en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela originaria de mayor superficie.

No se establece parcela mínima a efectos de agrupación.

- Rectificación de lindes de parcelas contiguas siempre que las superficies de las parcelas resultantes no varíen respecto a las originales en proporción mayor al 5%.

- Subdivisión de una parcela siempre que por motivos de ordenación y tipología edificatoria quede suficientemente justificada la actuación o cuando la misma sea debida a necesidad de reparto de herencia. En cualquier caso, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde vía pública. No se establece parcela mínima en estos supuestos de subdivisión.

###### 1.3. Condiciones de ocupación.

La proyección en planta de la superficie edificada podrá ocupar, como máximo:

a) El 90% de la parcela cuando ésta tenga menos de 125 m<sup>2</sup>. Se permitirán porcentajes de ocupación superior siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Título Noveno, Capítulo segundo, de las Normas Urbanísticas Generales (documento 3-A).

b) El 85% de la parcela cuando ésta tenga entre 125 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.

c) El 70% de la parcela cuando ésta tenga entre 300 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>.

d) El 60% de la parcela cuando ésta tenga más de 500 m<sup>2</sup>.

e) Se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en las plantas bajas que sean destinadas a usos no residenciales. Con objeto de preservar la tipología de casas-patio no será de aplicación esta ordenanza en el ámbito delimitado correspondiente al antiguo recinto amurallado, ni en el resto del conjunto histórico hasta tanto no se apruebe definitivamente el planeamiento con el contenido de protección que permita un conocimiento más pormenorizado de los parámetros constructivos y tipológicos.

f) Los vuelos tanto a patios interiores como a vial público, computarán a efectos de superficie ocupada solo en un cincuenta por ciento (50%).

En todo caso, en esta área de ordenanza AO-1 conforme al apartado 5 e), los cuerpos volados cerrados no son autorizables en las alineaciones exteriores.

#### 1.4. Alturas de edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 6,50 metros sobre la rasante de vía pública. La altura libre de la planta baja, cuando ésta se dedique a otros usos que la vivienda, será como máximo de 3,20 metros.

Se permite la tercera planta y 9,50 metros en las áreas delimitadas en el plano correspondiente de alturas.

En el ámbito delimitado en dicho plano, entre las calles Carril de la Fuente y la calle Muro del Castillo se permite la tercera planta únicamente en parcelas que no den frente a la calle Muro del Castillo. En los solares que presenten fachada a ambas calles se permitirán tres plantas en calle Carril de la Fuente y dos plantas en calle Muro del Castillo.

En aplicación del art. 20 de la LPME en el ámbito del Conjunto Histórico se prohíbe expresamente cualquier intervención que aumente la edificabilidad. Sólo se admitirán las tres plantas en las edificaciones ya consolidadas, que presenten dicha altura y en las que se actúe únicamente con obras de rehabilitación.

#### 2. Tipología:

La edificación se ajustará a las características de manzana cerrada (construcción entre medianeras y alineación fija), respetando la tipología tradicional que, en el caso de parcelas de más de 150 m<sup>2</sup>, se materializarán en un patio central visible y accesible desde la vía pública, en torno al cual se organizará la edificación.

Asimismo, la disposición de la edificación en la parcela deberá regirse por lo siguiente:

El frente de la construcción deberá coincidir con la alineación exterior de la parcela a vía pública, salvo las excepciones o retranqueos establecidos en el plano de alineaciones, ocupando esta línea en toda su longitud. Quedan pues, en principio, prohibidos los retranqueos frontales y la separación de los linderos laterales; ahora bien, dada la heterogeneidad existente actualmente en la zona respecto de estas características morfológicas y entendiéndose que no es conveniente la restricción absoluta de ésta y que, por el contrario, un fomento controlado de la misma puede enriquecer el valor ambiental de la ciudad, se exceptúa del cumplimiento de esta condición en los siguientes casos:

a) Cuando, por la forma de la parcela, sea claramente inconveniente construir con fachada a calle. Es este el caso de aquellas parcelas de escaso frontal y, al interior de la misma, mayor ancho y disponibilidad de superficie edificable.

En estas situaciones, deberá solicitarse expresamente junto con la petición de licencia autorización a la Corporación Municipal para ser exceptuada del cumplimiento de esta norma. El Ayuntamiento valorará el impacto del proyecto en la imagen urbana y aprobará si procede la excepción pudiendo siempre exigir de la propiedad solicitante la ejecución de toda acción encaminada a asegurar una correcta solución ambiental siempre que se derive de la no-sujeción a la norma, (por ejemplo, tratamiento de medianería vista, vallado de parcela con las condiciones formales que se determinen, plantación de vegetación).

b) Cuando la parcela, sin estar en la situación anterior, cuente con una disposición de su edificación distinta a la establecida en la norma, que se considere de valor ambiental o interés tipológico por la Corporación, el Ayuntamiento podrá no sólo exceptuar el cumplimiento de la norma sino incluso exigir la repetición del esquema distributivo de la parcela en el nuevo proyecto. Ejemplo típico de esta situación es cualquier parcela en la que la edificación se dispone en torno a un patio frontal o semiinterior. La competencia de definir el esquema distributivo existente en una parcela como de interés tipológico o de valor ambiental corresponde a la Corporación Municipal en cada caso concreto y que no estuviese señalada en el catálogo de protección que se considera exhaustivo en dicho aspecto.

### 3. Usos.

#### 3.1. Uso Predominante.

Uso principal en toda parcela de la zona residencial Casco Antiguo es la vivienda unifamiliar, la vivienda colectiva, el alojamiento turístico y la vivienda temporal.

#### 3.2. Usos Complementarios.

Son usos complementarios en toda parcela regulada por este Sistema de Ordenación los siguientes:

- Comercio Ordinario.
- Bares y restaurantes.
- Bajos y locales de oficinas.
- Almacenes (siempre que la superficie techada no supere los 200 m<sup>2</sup>).
- Artesanía.
- Garaje.
- Jardín y Áreas de juego.
- Espectáculo, reuniones y culto, compatibles con la vivienda.
- Deportivo al aire libre.
- Espacios libres.
- Consultorios.
- Escuela de infancia.
- Academias.
- Clubes, asociaciones.
- Hogares y Residencias de Ancianos.

#### 3.3. Usos prohibidos.

Son usos prohibidos en toda parcela de la zona tradicional todos los demás.

### 4. Condiciones Estético-Compositivas:

La zona residencial Casco Antiguo es, sin duda, el área de suelo urbano de Conil donde se concentran los mayores valores estéticos y ambientales del Municipio. Es por ello que todo proyecto de ejecución que se realice en este ámbito deberá atender con especial detalle a los aspectos del mismo que tengan relevancia en la conformación de la imagen exterior del ambiente urbano, habiendo de justificar explícitamente en la Memoria Técnica la idoneidad de las soluciones propuestas.

Sin perjuicio de las condiciones especiales en aspectos estéticos o de protección que pudieran afectar a una parcela catalogada, todo proyecto deberá respetar en sus criterios de composición de elementos de fachada (huecos, salientes, línea de cornisa, alturas de forjado y pendiente de cubierta) y de tratamiento de los mismos (materiales, carpintería, acabados y color), las condiciones obligatorias que se exponen más adelante. En la redacción del proyecto técnico se deberá especificar, para cada uno de los elementos que a continuación se regulan la justificación de la solución propuesta en base a las características positivas de la edificación del entorno.

a) Líneas fijas de fachada: (zócalo, recercado, línea de forjado, cornisa), que cuando sean perceptibles deberán siempre asegurar la armonía con las edificaciones adyacentes. En caso de conflicto o de imposibilidad justificada, predominará la continuidad de la cornisa y la continuidad con un edificio catalogado antes que con otro no catalogado. En cualquier caso, deberá asegurarse una solución que suponga un tratamiento adecuado de la/s fachada/s adyacentes buscando, en la medida de lo posible, una composición unitaria y armónica de todo un tramo de calle.

b) Huecos: La suma de la longitud de los huecos será, en cada planta, inferior, al 50% de la de fachada de dicha planta. La dimensión máxima horizontal de cada hueco será de 1,20 metros y serán de proporción vertical. Los huecos de planta baja estarán integrados en la composición general de la fachada.

Se permiten, para las carpinterías, todos los materiales y, para las barandillas de los balcones, únicamente hierro. Se prohíbe expresamente el aluminio en su color.

Quedan terminantemente prohibidos los tonos crudos y brillantes (amarillos, dorados, anaranjados, violetas...).

c) Materiales de fachada: Sólo se autorizan el enfoscado y pintura de color blanco. En los recercados y zócalos se podrá variar la textura de los materiales, pero no el color, que deberá ser blanco. Para utilización de otros colores en molduras de cornisas será necesario autorización previa del Ayuntamiento.

En las restauraciones y rehabilitaciones de edificaciones tradicionales antiguas se mantendrán las condiciones de textura y materiales originales.

d) Cerramientos de parcela: Se autorizan los mismos materiales que en el punto anterior y una altura máxima de 3 metros y mínimo de 2,50 metros.

e) Volumetría: Se prohíben, en las alineaciones exteriores, los cuerpos volados, así como terrazas y marquesinas y toldos de cualquier tipo. Únicamente se permiten los balcones, de longitud máxima 1,50 metros y anchura de 0,30 metros en calles inferiores a 8 metros y 0,50 metros en el resto. Las alturas de los huecos de dichos balcones será siempre mayor de 2,10 veces su ancho.

f) Cubiertas: Si son inclinadas, tendrán pendiente hacia la calle, con alero en teja curva y el ángulo respecto a la horizontal no superará los 30°. La altura máxima de cumbrera será de 2,10 m. Si son planas, en terraza se trazaran como si de una fachada mas se tratara, los petos, casetones, tendedores, chimeneas, etc. a los efectos de asegurar su adecuada presencia exterior, quedando prohibidos los depósitos de agua a la vista.

g) Rótulos: Los rótulos sólo podrán ser realizados en madera, hierro, bronce, latón o piezas cerámicas; contendrán el texto y motivos en el plano de fachada o paralelamente a éste, no pudiendo en este caso sobresalir de aquellas más de 10 cm. En todo caso su forma y dimensiones estarán condicionadas por la composición general de la fachada en que se sitúen.

h) Se podrán exceptuar de todas las condiciones anteriores las edificaciones singulares de uso predominantemente público (equipamientos).

i) Todas las obras de nueva planta quedan obligadas a disponer en sus frentes de fachadas las canalizaciones de instalaciones (luz, telefonía, etc.) enterradas bajo acerado, tanto de las que pudieran existir y discurrir en aéreo por dicho frente, como de las que se prevean sean necesarias. A tal efecto los proyectos técnicos que se presenten para solicitar licencia, deberán contemplar dichas obras entre su documentación y en la ficha urbanística correspondiente.

#### 5. Alineaciones y Rasantes:

Se mantienen las actuales salvo las modificaciones que se expresan en el plano de alineaciones, pudiendo el Ayuntamiento exigir cuando así lo considere conveniente por razones de mejora de la circulación, ó del ambiente urbano, retranqueos de alineaciones o cambios de rasante, con mantenimiento del volumen edificatorio que para la parcela resultase en la parcela original, bien directamente, bien cuando su importancia lo requiere, mediante el correspondiente Estudio de Detalle.

En los casos en los que con el retranqueo proyectado no sea posible materializar sobre la parcela neta resultante el volumen edificatorio original podrán aceptarse alturas superiores a las permitidas, siempre que no se exceda de PB+2 y se resuelvan las medianeras.

Dentro del ámbito del Conjunto-Histórico se prohíben las modificaciones de alineaciones hasta tanto no se apruebe definitivamente el Plan Especial.

#### 6. Condiciones de Gestión:

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de licencia municipal según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento mediante la concesión de la misma.

Si la actuación está dentro del ámbito del Conjunto-Histórico requerirá también resolución favorable de la Consejería de Cultura.

También como regla general, la petición y concesión de licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como Unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente.

Existen, sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la Unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión. Estas parcelas son las siguientes:

- Aquellas que, de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas que son modificadas como consecuencia de un cambio de alineación exterior, sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución.
- Aquellas que pudieran quedar optativa u obligatoriamente afectadas por figuras de planeamiento de desarrollo, sin que este desarrollo suponga alteración de los aprovechamientos privados establecidos por el Plan General y solo excepcionalmente conlleve condiciones de gestión diferenciales, como reparcelaciones.

#### 7. Modificación de Parcelas.

Tal como se establece en el apartado 2.2, se permite en el Casco Antiguo la rectificación de lindes y la agregación y subdivisión de parcelas cumpliendo los requisitos allí indicados. En este supuesto será necesario solicitar y que sea concedida por el Ayuntamiento licencia de parcelación tal como se establece en las presentes Normas.

#### 8. Edificación en el Conjunto Histórico-artístico:

Se ajustará a la tramitación preceptiva, atendiendo a las instrucciones anexas al art. 5.2 apartado 3 del documento de las Normas Urbanísticas Generales, y a las condiciones específicas que le fueran aplicables,

con especial atención al tratamiento de los monumentos incluidos en el Plan General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía y de los elementos singulares propuestos por su Consejería de Cultura, reflejados en el plano de la página siguiente.

Se está elaborando un Plan Especial de Ordenación y Protección del Conjunto Histórico-Artístico, según lo previsto en la Ley 14/2007, y el correspondiente Catálogo.

Art. 11.2. Área de Ordenanza AO-2 «Ensanche Litoral».

1. Ámbito de Aplicación:

Este área de ordenanza comprende la zona de expansión del Casco Antiguo en el frente litoral, hacia el este, entre aquel y la calle Virgen de la Luz, siendo su delimitación la definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones planimétricas y de volumen:

2.1. Unidad de referencia espacial.

La unidad de referencia espacial sobre la que se establecen los diversos parámetros normativos, y sobre la que se referirán las peticiones y concesiones de licencia, es la parcela catastral. En aquellas parcelas catastrales en las que exista más de un propietario, y no se actúe respecto de la totalidad de la parcela catastral, podrá actuarse tomando como referencia los límites de propiedad. No contabilizarán a efectos de edificabilidad la parte o partes comunes o vecinales de la parcela catastral. Así mismo la actuación se referirá a límites de propiedad en parcelas únicas, no discontinuas, por lo que no podrán contabilizarse los parámetros urbanísticos sobre la suma de las superficies de las distintas parcelas no continuas que fueran propiedad del interesado dentro de la catastral. Únicamente podrá actuarse sobre cada una de éstas parcelas de forma independiente. Cuando se actúe sobre la totalidad de la parcela catastral y existiera más de un propietario, se requerirá, previa concesión de licencia de obras, trámites particulares de gestión, tales como estudios de detalles y reparcelación o reordenación de la finca.

2.2. Condiciones de parcela.

No se establece parcela edificable mínima. Toda parcela, independientemente de su superficie y forma, podrá ser edificable siempre que la construcción que se proyecte cumpla las condiciones del presente Plan General.

Como regla general no se permiten modificaciones de parcelas, sean agregaciones, subdivisiones o rectificaciones de lindes. Como casos especiales, y previa la correspondiente licencia municipal, podrán autorizarse:

- Agregación de una parcela a otra contigua, si la superficie de una de ellas es menor de 75 m<sup>2</sup>. En este caso, la edificabilidad de la parcela resultante será la que le correspondía en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela originaria de mayor superficie.

- Rectificación de lindes de parcelas contiguas siempre que las superficies de las parcelas resultantes no varíen respecto a las originales en proporción mayor al 5%.

- Subdivisión de una parcela siempre que por motivos de ordenación y tipología edificatoria quede suficientemente justificada la actuación o cuando la misma sea debida a necesidad de reparto de herencia. En cualquier caso, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde vía pública y ser superficies superiores a 75 m<sup>2</sup>.

2.3. Condiciones de ocupación.

La proyección en planta de la superficie edificada podrá ocupar, como máximo:

a) El 90% de la parcela cuando ésta tenga menos de 125 m<sup>2</sup>. Se permitirán porcentajes de ocupación superior siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Título Noveno, Capítulo Primero, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales (Documento 3-A).

b) El 85% de la parcela cuando ésta tenga entre 125 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.

c) El 70% de la parcela cuando ésta tenga entre 300 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>.

d) El 60% de la parcela cuando ésta tenga más de 500 m<sup>2</sup>.

e) Se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en las plantas bajas que sean destinadas a usos no residenciales.

f) Los cuerpos volados tanto a patios interiores como a vial público, computarán a efectos de superficie ocupada.

2.4. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,00 metros.

Se permite la tercera planta y 9,60 m. en el área así señalada en el plano correspondiente.

En la parcela triangular de 1.140 m<sup>2</sup> aproximadamente, situada junto a La Chanca, entre la Plaza de Goya y la calle Almadraba, se permitirán tres plantas y 1,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de edificabilidad máxima. Se desarrollará mediante Estudio de Detalle y serán de cesión al dominio público viario los suelos perimetrales no ocupados por

la edificación, que como mínimo se separará 4,00 metros del conjunto de La Chanca, y no superará los 600 m<sup>2</sup> de suelo ocupado. Dada su inclusión en el entorno de La Chanca, precisará informe favorable de la Consejería de Cultura.

### 3. Tipología:

La edificación se ajustará a las características de manzana cerrada (construcción entre medianeras y alineación fija).

Podrán ser de aplicación las disposiciones tipológicas del AO-1.

### 4. Usos:

#### 4.1. Uso predominante.

Uso principal en toda parcela del área de ordenanza AO-2 «Ensanche Litoral» es la vivienda unifamiliar, la vivienda colectiva, el alojamiento turístico y la vivienda temporal.

Se consideran usos compatibles los comerciales, hoteleros y oficinas públicas y privadas de menos de 300 m<sup>2</sup>, así como los usos públicos y de servicios sin limitación de superficie. Se toleran también los almacenes, talleres artesanales y las industrias de categorías primera siempre que su superficie sea menor de 300 m<sup>2</sup> y fueran compatibles con la vivienda (uso global E, categoría E2).

### 5. Condiciones Estético-Compositivas:

Serán de aplicación las Normas Estético-Compositivas del área de ordenanza AO1 «Casco Antiguo», cuando no existan unas características dominantes del resto de edificios situados en su entorno, en cuyo caso, se aplicarán éstas.

Todas las obras de nueva planta quedan obligadas a disponer en sus frentes de fachadas las canalizaciones de instalaciones (luz, telefonía, etc.) enterradas bajo acerado, tanto de las que pudieran existir y discurrir en aéreo por dicho frente, como de las que se prevean sean necesarias. A tal efecto los proyectos técnicos que se presenten para solicitar licencia, deberán contemplar dichas obras entre su documentación y en la ficha urbanística correspondiente.

### 6. Alineaciones y Rasantes:

Se mantienen las actuales salvo las modificaciones que se expresan en el plano de usos de la Ordenación Completa.

Siendo de aplicación el apartado 6 del anterior artículo 11.1 referente al casco antiguo.

### 7. Condiciones de Gestión:

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de licencia municipal según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento mediante la cesión de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como Unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente.

Existen, sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la Unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión. Estas parcelas son las siguientes:

- Aquellas que, de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas que son modificadas como consecuencia de un cambio de alineación exterior, sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución.
- Aquellas que pudieran quedar optativa u obligatoriamente afectadas por figuras de planeamiento de desarrollo, sin que este desarrollo suponga alteración de los aprovechamientos privados establecidos por el Plan General y solo excepcionalmente conlleve condiciones de gestión diferenciales, como reparcelaciones.

#### 7.1. Modificación de Parcelas.

Tal como se establece en el anterior apartado 2.2 se permite en el Ensanche Litoral la rectificación de lindes y de agregación y subdivisión de parcelas cumpliendo los requisitos allí indicados. En este supuesto será necesario solicitar y que sea concedida por el Ayuntamiento licencia de parcelación tal como se establece en las presentes Normas.

### Art. 11.3. Área de Ordenanza AO-3 «Ensanche Interior».

#### 1. Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable a la parte de Suelo Urbano delimitado como tal en el plano de usos de la Ordenación Completa.

#### 2. Condiciones planimétricas y de volumen:

##### 2.1 Unidad de referencia espacial.

La unidad de referencia espacial sobre la que se establecen los diversos parámetros normativos, y sobre la que se referirán las peticiones y concesiones de licencia, es la parcela catastral. En aquellas parcelas

catastrales en las que exista más de un propietario, y no se actúe respecto de la totalidad de la parcela catastral, podrá actuarse tomando como referencia los límites de propiedad. No contabilizarán a efectos de edificabilidad la parte o partes comunes o vecinales de la parcela catastral. Así mismo la actuación se referirá a límites de propiedad en parcelas únicas, no discontinuas, por lo que no podrán contabilizarse los parámetros urbanísticos sobre la suma de las superficies de las distintas parcelas no continuas que fueran propiedad del interesado dentro de la catastral. Únicamente podrá actuarse sobre cada una de éstas parcelas de forma independiente. Cuando se actúe sobre la totalidad de la parcela catastral y existiera más de un propietario, se requerirá, previa concesión de licencia de obras, trámites particulares de gestión, tales como estudios de detalles y reparcelación o reordenación de la finca.

#### 2.2. Condiciones de parcela.

No se establece parcela edificable mínima. Toda parcela, independientemente de su superficie y forma, podrá ser edificable siempre que la construcción que se proyecte cumpla las condiciones del Plan General.

Como regla general no se permiten modificaciones de parcelas, sean agregaciones, subdivisiones o rectificaciones de lindes. Como casos especiales, y previa la correspondiente licencia municipal, podrán autorizarse:

- Agregación de una parcela a otra contigua, si la superficie de una de ellas es menor de 75 m<sup>2</sup>. En este caso, la edificabilidad de la parcela resultante será la que le correspondía en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a la parcela originaria de mayor superficie.

- Rectificación de lindes de parcelas contiguas siempre que las superficies de las parcelas resultantes no varíen respecto a las originales en proporción mayor al 5%.

- Subdivisión de una parcela siempre que por motivos de ordenación y tipología edificatoria quede suficientemente justificada la actuación o cuando la misma sea debida a necesidad de reparto de herencia. En cualquier caso, todas las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde vía pública y ser superficies superiores a 75 m<sup>2</sup>.

#### 2.3. Condiciones de ocupación.

La proyección en planta de la superficie edificada podrá ocupar, como máximo:

a) El 90% de la parcela cuando ésta tenga menos de 125 m<sup>2</sup>. Se permitirán porcentajes de ocupación superior siempre que se garanticen las condiciones de habitabilidad de las viviendas establecidas en el Título Noveno, Capítulo Primero, Sección Segunda de las Normas Urbanísticas Generales (Documento 3-A).

b) El 85% de la parcela cuando ésta tenga entre 125 m<sup>2</sup> y 300 m<sup>2</sup>.

c) El 70% de la parcela cuando ésta tenga entre 300 m<sup>2</sup> y 500 m<sup>2</sup>.

d) El 60% de la parcela cuando ésta tenga más de 500 m<sup>2</sup>.

e) Se permitirá una ocupación del 100% de la parcela en las plantas bajas que sean destinadas a usos no residenciales.

f) Los cuerpos volados tanto a patios interiores como a vial público computarán a efectos de superficie ocupada.

#### 2.4. Alturas de la edificación.

La altura máxima de la edificación será de dos plantas y 7,00 metros sobre la rasante de vía pública, salvo en la zona señalada en el plano correspondiente en que se permiten tres plantas y 9,60 metros y en las parcelas en las que se aplique la fórmula definida en el apartado Tipología.

También se permitirá la tercera planta en los solares situados en el área con frente a la calle Rosa de los Vientos.

#### 3. Tipología:

Manzana cerrada que puede ser cambiada a edificación abierta, en parcelas de más de 800 m<sup>2</sup> (ó de 400 m<sup>2</sup> en caso de que tengan fachada a dos o más calles) siempre que, mediante un Estudio de Detalle, se solucionen los posibles problemas de medianerías y de ordenación de volúmenes. En este caso de ordenación en edificación abierta, se permitirá una altura de 3 plantas y 9,60 metros siempre que, como mínimo, la mitad de la superficie no ocupada con la edificación (el 40% de la parcela primitiva) pase a ser libre de uso público.

#### 4. Usos:

Se permiten todos los usos urbanos derivados del plano de usos de la Ordenación Completa.

#### 5. Condiciones Estético-Compositivas:

Serán de aplicación las Normas Estético-Compositivas del área de ordenanza «Casco Antiguo», cuando no existan unas características dominantes del resto de edificios situados en su entorno, en cuyo caso, se aplicarán éstas. Todas las obras de nueva planta quedan obligadas a disponer en sus frentes de fachadas las canalizaciones de instalaciones (luz, telefonía, etc.) enterradas bajo acerado, tanto de las que pudieran existir y discurrir en aéreo por dicho frente, como de las que se prevean sean necesarias.

A tal efecto los proyectos técnicos que se presenten para solicitar licencia, deberán contemplar dichas obras entre su documentación y en la ficha urbanística correspondiente.

#### 6. Alineaciones y Rasantes:

Se mantienen las actuales salvo las modificaciones que se expresan en el plano correspondiente. En caso de utilizar la tipología de edificación abierta, las alineaciones actuales se consideran máximas permitiéndose los retranqueos siempre que no den lugar a medianerías vistas, siendo de aplicación el apartado 6 del art. 11.1 referente al casco antiguo.

#### 7. Condiciones de Gestión:

En general toda actividad urbanística de edificación o relativa a los usos del suelo requiere solamente petición de licencia municipal según se establece en estas Normas y la correspondiente autorización del Ayuntamiento mediante la cesión de la misma.

También como regla general, la petición y concesión de licencia deberá referirse a la parcela catastral, considerada como Unidad de referencia espacial. La parcela catastral será la existente.

Existen, sin embargo, determinadas parcelas catastrales que, optativa u obligatoriamente, según el caso, serán modificadas para definir la Unidad de referencia espacial sobre la cual solicitar licencia urbanística, y por tanto, y previamente a ésta, requieren trámites particulares de gestión. Estas parcelas son las siguientes:

- Aquellas que, de acuerdo a lo establecido en las condiciones de parcela, pueden ser modificadas.
- Aquellas que son modificadas como consecuencia de un cambio de alineación exterior, sin estar incluidas en una Unidad de Ejecución.
- Aquellas que pudieran quedar optativa u obligatoriamente afectadas por figuras de planeamiento de desarrollo, sin que este desarrollo suponga alteración de los aprovechamientos privados establecidos por el Plan General y solo excepcionalmente conlleve condiciones de gestión diferenciales, como reparcelaciones.

#### 7.1. Modificación de Parcelas.

Tal como se establece en el apartado 2.2 del presente artículo se permite en el área la rectificación de lindes y de agregación y subdivisión de parcelas cumpliendo los requisitos allí indicados. En este supuesto será necesario solicitar que sea concedida por el Ayuntamiento licencia de parcelación tal como se establece en las presentes Normas.

#### Art. 11.4. Área de Ordenanza AO-4 «Ordenación Preexistente».

##### 1. Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza será de aplicación en las áreas de «ordenación preexistente», definidas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

##### 2. Tipología de la edificación:

Constituye en general actuaciones unitarias de promoción pública o privada de edificación para alojamientos unifamiliares o colectivos.

##### 3. Condiciones planimétricas, de volumen y de uso:

Se mantienen la tipología, edificación, con sus usos y características volumétricas actuales. En este sentido, los parámetros a tener en cuenta en esta zona son:

- Parcela edificable: La existente.
- Parcelación: No se permiten modificaciones al parcelario existente.
- Ocupación de parcela: La existente. No se permiten modificaciones.
- Alturas: Las existentes. No se permiten modificaciones, salvo en edificaciones unifamiliares aisladas que solo dispongan de una planta (PB), en las que podrán incrementarse la altura en una planta más (PB+1) con una ocupación máxima del 40% de la PB.
- Tipología: Las existentes en cada ámbito.
- Usos: Los existentes y los compatibles con ellos según las Normas Generales.

##### 4. Condiciones de Actuación:

En caso de actuación sobre la unidad ésta estará referida al total de la misma y consistirá en adecentamiento, mejora o reforma. Se recomienda la realización de un expediente de deslinde de la propiedad pública y privada.

#### Art. 11.5. Área de Ordenanza AO-5 «Terciario».

##### 1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

##### 2. Condiciones de uso y volumen.

Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso comercial (A2).

- Uso de oficinas (A3).
- Uso de esparcimiento (A4).
- Uso turístico hotelero (D1).
- Uso industrial-terciario: en las categorías de industrias compatibles, con la vivienda (E2), almacenes (E3) y artesanía (E4).

Las condiciones de edificación son las siguientes:

a) En Barrio Nuevo-El Colorado:

- Parcela mínima: la existente.
- Tipología: edificación aislada.
- Ocupación de parcela: 70%.
- Distancia a linderos: 3,00 metros.
- Altura máxima: dos plantas y 6,50 metros.

b) Dentro del ámbito de la Villa, se mantienen las condiciones de ocupación y volumen preexistentes, en el caso de renovación edificatoria, se aplicarán las del área de ordenanza en la que estuvieran situadas, o fuesen dominantes en su entorno. En caso de confluencia de áreas diferentes se aplicarán las correspondientes a aquella que tenga menos volumetría.

c) En el caso del ámbito para uso turístico hotelero correspondiente al Camping Los Eucaliptos y su prolongación hacia el norte, se aplicará una edificabilidad máxima de 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y altura máxima de 2 plantas y 6,50 metros.

Art. 11.6. Área de Ordenanza AO-6 "Equipamiento".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3. Condiciones de uso y volumen.

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destine. Los usos permitidos son:

- Uso docente (G1).
- Uso deportivo (G2).
- Uso administrativo (G3).
- Uso cultural (G4).
- Uso comercial (G5) en cuanto a mercados de abastos.
- Uso social (G6).

La posible sustitución de uso se regularan por el art. 9.61 de las Normas Urbanísticas Generales.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante. Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.
- Ocupación de parcela: 75%
- Edificabilidad: 1,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Art. 11.7. Área de Ordenanza AO-7 "Espacio Libre".

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

En estas áreas no se admitirá edificación alguna, excepto el mobiliario urbano y elementos complementarios para el mayor uso y disfrute del espacio como pequeños kioscos de música o golosinas, auditorios al aire libre o similares.

3. Condiciones de uso y volumen.

No se admitirán más obras e instalaciones que las admitidas en el Título Noveno, Capítulo Octavo de las Normas Urbanísticas Generales.

Art. 11.8. Área de Ordenanza AO-8 «Instalaciones Especiales».

1. Ámbito de aplicación.

Se refiere a los ámbitos así definidos en los planos de ordenación definidos en los artículos 9.70, 9.71 y 9.72 de las Normas Urbanísticas Generales: infraestructuras básicas, hidráulicas (agua y saneamiento),

energéticas (electricidad), telecomunicaciones, etc. y a servicios de especiales características, para los que el Ayuntamiento establecerá en cada caso las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

2. Tipología de la edificación.

Se permiten la edificación correspondiente a las infraestructuras de servicios básicos.

3. Condiciones de uso y volumen.

El uso permitido es el genérico de infraestructuras de servicios: depósitos de agua, estaciones de bombeo y similares.

Las condiciones de volumen serán los que deriven de las necesidades para prestar un adecuado servicio a la población.

Art. 11.9. Área de Ordenanza AO-9 «Campamento Turístico».

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La edificación será aislada para alojar los distintos servicios que se presenten al usuario tales como: servicios higiénicos, tienda de artículos de primera necesidad, lavandería, bar restaurante, oficina o aquellos otros propios de estas instalaciones y vinculado al uso de las mismas.

3. Condiciones de uso y volumen

El uso permitido es el turístico en la modalidad de “campamento turístico”, de acuerdo con lo definido en el art. 9.31 de las Normas Urbanísticas Generales.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

Parcela mínima: 25.000 m<sup>2</sup>.

Coefficiente de edificabilidad: 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima: 1 planta y 3,20 metros.

Separación mínima de la edificación a linderos 15 metros.

Estas instalaciones deberán cumplir con las exigencias reglamentarias que la legislación autonómica establece para las mismas.

Art. 11.10. Área de Ordenanza AO-10 “Barrio Nuevo-Colorado”.

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial del núcleo de población Barrio Nuevo-Colorado.

2. Tipología de la edificación.

La edificación permitida es la vivienda unifamiliar aislada.

3. Condiciones de uso y volumen

El uso permitido es el residencial extensivo.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

– Parcela mínima: 1.000 m<sup>2</sup>

– Superficie máxima construible: 150 m<sup>2</sup> por parcela.

– Altura máxima: 2 plantas y 7,00 metros.

– Frente mínimo de parcela: 20 metros.

– Separación mínima de la edificación a linderos: 5 metros.

Art. 11.11 Área de Ordenanza AO-11 “La Lobita”.

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona industrial de “La Lobita”, señalada en plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

La tipología de edificación será aislada.

3. Condiciones de uso y volumen

Los usos permitidos serán los industriales y terciarios.

Las condiciones de la edificación serán las siguientes:

– Parcela edificada:

Superficie mínima: 1.000 m<sup>2</sup> Debiendo dar frente y acceso directo desde la carretera de la Florida.

– Coeficiente de edificabilidad: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

– Altura máxima edificable: 2 plantas o 10 metros para nave industrial.

– Ocupación máxima: 50%.

– Frente mínimo de parcela: 20 metros.

– Separación mínima de la edificación a todos linderos 5 metros.

#### 4. Condiciones de acceso a las parcelas.

Las parcelas requerirán de acceso rodado desde el frente de la carretera de acceso al polígono industrial así como de conexión con los servicios urbanos desde la misma vía de acceso.

#### Art. 11.12. Área de Ordenanza AO-12 «La Zorrera».

##### 1. Objeto.

Esta área de ordenanza comprende la zona industrial definida en el plano de la Ordenación Completa.

En ella se incluye como suelo urbano consolidado el Sector de «La Zorrera I», con su posterior ampliación y el sector de «La Zorrera II», contiguo al mismo.

##### 2. Ámbito.

###### • La zorrera I:

El ámbito es el resultante de incorporar al suelo urbano que determina el Plan Parcial una franja de 4.761,51 m<sup>2</sup> en la zona posterior y como ampliación del fondo de las parcelas I2 en una longitud de 11,20 m. por lo que el ámbito definitivo de la zona urbana queda en 111.761,51 m<sup>2</sup> (107.000 m<sup>2</sup> + 4.761,51 m<sup>2</sup>).

###### • La zorrera II:

El sector, de forma sensiblemente romboidal, tiene unos 650 m de largo por 180 m de ancho, lo que representa una superficie de 102.238,49 m<sup>2</sup>. Los terrenos están situados al Noreste de la población, entre el Parque industrial y de Servicios «La Zorrera I» -con el que comparte un borde de unos 600 m-, la Carretera CA-2145 y el carril de «La Zorrera».

##### 3. Condiciones Generales de las Edificaciones

###### - Usos y conservación de los espacios libres de parcela.-

Los espacios libres de parcela quedarán urbanizados. En el caso de situarse en fachada no se permitirá en ellos el almacenamiento de productos acabados ni de desechos, debiendo destinarse estos espacios libres de edificación a aparcamiento, zonas ajardinadas y operaciones de carga y descarga.

###### - Obras por fases.-

1. Cuando, con arreglo a los programas de desarrollo de las diferentes industrias no sea necesario edificar íntegramente el área completa de las parcelas, el mínimo edificable en planta será el 50% de la ocupación máxima permitida en función de la ordenanza específica que tenga su zona.

2. Cada fase terminada tendrá que observar las mismas condiciones de fachada y urbanización que si la edificación estuviese completa.

3. Será obligatorio que las sucesivas ampliaciones se hagan en el sentido de profundidad de la parcela y nunca del ancho, de forma que la fachada al vial público de la edificación quede acabada y rematada en la primera fase.

###### - Condiciones estéticas y de composición de las edificaciones.-

1. Los Proyectos de edificación cuidarán la composición, modulación, proporciones, materiales y colores, tanto de fachadas como de cubiertas, contribuyendo con su elección a la calidad del espacio productivo.

2. En los Proyectos de edificación se incluirá el tratamiento de los espacios no edificados de la parcela, pavimentaciones y vegetación.

3. Todas las fachadas a vía o espacio público deberán terminarse con materiales y/o tratamientos que eviten el mimetismo de la edificación residencial y contribuyan a fomentar un lenguaje arquitectónico adecuado a las características de los nuevos espacios productivos. Se prohíben expresamente recursos propios de las edificaciones residenciales (zócalos, cornisas, aleros, etc.), los acabados de fábrica de bloques de hormigón en tono gris-cemento, las imitaciones pintorescas de materiales naturales y el amianto-cemento.

4. Queda prohibido el uso de amianto-cemento, fibrocemento y materiales cerámicos en cubiertas.

5. Todos los paramentos exteriores de las edificaciones se tratarán como fachadas, tanto si dan a espacios públicos o privados.

6. Dentro de la publicidad estática, además de banderolas y colgaduras de carácter efímero podrán autorizarse rótulos en los planos de fachada o perpendicularmente a ellos, en coronación de edificios o como elementos aislados en el interior de la parcela sin sobresalir en ningún caso de la alineación exterior ni superar en un metro la altura de coronación permitida para las formas de cubierta. Tendrán la solidez necesaria para garantizar la seguridad vial.

##### 4. Ordenanzas Particulares para Cada Zona:

###### • La Zorrera I:

###### Zona I1:

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con esta denominación en el plano adjunto.

2. Uso característico: Industrial.

3. Usos pormenorizados determinados: Se permite en todas sus categorías.

a) Producción industrial.

b) Almacenaje y comercial mayorista.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo.

4. Otros usos permitidos: los correspondientes a Servicios de Interés Público y Social: Deportivo, Social (sanitario, asistencial, administrativo,...) y Comercial. Así como restaurantes, bares y cafeterías al servicio de la propia zona. Estos usos no podrán alterar las características del sector, por lo que no podrán superar en proporción el uso característico.

5. Usos prohibidos: Residencial, salones recreativos, pubs y bares con música, salas de fiesta, discotecas de juventud, centros de ocio y diversión y salones de juego.

6. Topología edificatoria: Edificación aislada.

7. Parcela mínima: 850 m<sup>2</sup> y círculo de 23 metros de ancho mínimo.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,333 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

9. Ocupación máxima: la resultante de respetar los retranqueos mínimos de 4,5 metros a fachada y 1,50 m a resto de linderos.

10. Altura máxima de la edificación: 2 plantas / 10 m indistintamente.

11. Plazas de aparcamiento interiores a cada parcela: de acuerdo con lo dispuesto en el punto 5.- Aparcamientos. Carga y descarga, y no menos de 6.

Zona I2:

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con esta denominación en el plano adjunto.

2. Uso característico: Industrial

3. Usos pormenorizados determinados: Se permite en todas sus categorías.

a) Producción industrial.

b) Almacenaje y comercial mayorista.

c) Reparación y tratamiento de productos de consumo.

4. Otros usos permitidos: Equipamientos destinados a SIPS: deportivo, social (sanitario, asistencial, administrativo,...) y comercial. Así como restaurantes, bares y cafeterías al servicio de la propia zona. Estos usos no podrán alterar las características del sector, por lo que no podrán superar en proporción el uso característico.

5. Usos prohibidos. Residencial, Salones Recreativos, Pubs y Bares con música, Salas de fiesta, Discotecas, Discotecas de Juventud, Centros de ocio y diversión, Salones de Juego.

6. Tipología edificatoria: Edificación retranqueada 6 m al vial principal y en caso de parcela en esquina 1,50 m al vial secundario.

7. Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup> y círculo de 10 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima: 1,27 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

9. Ocupación obligatoria: La resultante de respetar los retranqueos obligatorios.

No obstante en caso de proyecto unitario que abarque manzanas completas, podrán admitirse ocupaciones inferiores.

10. Altura Obligatoria de la edificación 6,50 m.

11. Plazas de aparcamiento: Según lo dispuesto en el punto 5.- Aparcamientos. Carga y descarga, y un mínimo de 2 plazas por parcela.

En lo no considerado se estará a las determinaciones que impone el Plan Parcial del Parque Industrial y de Servicios La Zorrera I.

• La Zorrera II:

Zona Z1

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación Z-1 en el plano adjunto.

2. Uso característico: Industrial.

3. Usos pormenorizados determinados: Se permiten en todas sus categorías: a) Producción industrial; b) Almacenaje y comercio mayorista; c) Reparación y tratamientos de productos de consumo.

4. Otros usos permitidos: Los correspondientes a Servicios de Interés Público y Social: Deportivo, Social (Sanitario, Asistencial, Administrativo...) y Comercial. Así como restaurantes, bares y cafeterías al servicio de la propia zona. Estos usos no podrán alterar las características del sector, por lo que no podrán superar en proporción el uso característico.

5. Uso prohibido: Residencial, Salones Recreativos, Pubs y Bares con música, Salas de fiesta, Discotecas, Discotecas de Juventud, Centros de ocio y diversión, Salones de Juego.

6. Tipología edificatoria: Edificación Aislada.

7. Parcela mínima: 550 m<sup>2</sup> y 23 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima de parcela: 1,33 m<sup>2</sup>t /m<sup>2</sup>s

9. Ocupación máxima: La resultante de respetar los retranqueos mínimos de 4,50 m a fachada y 1,50 m al resto de linderos. Las parcelas Z1 lindantes con el sector "La Zorrera fase I" que presentan fachada a viarios secundarios deberán alinearse obligatoriamente 1,50 m. a fachada de los mismos.

10. Altura máxima de la edificación: 2 plantas/10 m, indistintamente.

Plazas de aparcamiento interiores a cada parcela: de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 31 de estas Ordenanzas y no menos de 13.

Zona Z2:

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación Z-2 en el plano de proyecto adjunto.

2. Uso característico: Industrial.

3. Usos pormenorizados determinados: Se permiten en todas sus categorías: a) Producción industrial; b) Almacenaje y comercio mayorista; c) Reparación y tratamiento de productos de consumo.

4. Otros usos permitidos: Los correspondientes a Servicios de Interés Público y Social: Deportivo, Social (Sanitario, Asistencial, Administrativo...) y Comercial. Así como restaurantes, bares y cafeterías al servicio de la propia zona. Estos usos no podrán alterar las características del sector, por lo que no podrán superar en proporción el uso característico.

5. Uso prohibido: Residencial, Salones Recreativos, Pubs y Bares con música, Salas de fiesta, Discotecas, Discotecas de Juventud, Centros de ocio y diversión, Salones de Juego.

6. Tipología edificatoria: Edificación según alineación a vial desarrollada según Proyecto Unitario para cada una de las manzanas Z2.

7. Parcela mínima: 185 m<sup>2</sup> y 10 m de diámetro mínimo inscribible.

8. Edificabilidad máxima: 1,27 m<sup>2</sup>t / m<sup>2</sup>s.

9. Ocupación obligatoria: La resultante de establecer una alineación fija al lindero del sector. La fachada a límite del sector se ejecutará con tratamiento continuo de color blanco.

10. Altura máxima de la edificación: dos plantas/10 m, indistintamente, en el plano de fachada.

Zona ZII Equipamientos:

1. Ámbito de aplicación: Es el recogido con la denominación ZII en el plano de proyecto adjunto.

2. Uso característico: Equipamiento.

3. Usos pormenorizados determinados: Servicios de Interés Público y Social con una superficie de 4.0889, 54 m<sup>2</sup> distribuida así: Parque Deportivo 2.044,77 m<sup>2</sup>, Equipamiento Comercial 1.022,45 m<sup>2</sup> y Equipamiento Social 1.022,32 m<sup>2</sup>.

5. Tipología de la edificación: Aislada, rodeada de zonas ajardinadas en los espacios libres de parcela.

6. Parcelas mínimas: las superficies indicadas en el número 3 para cada equipamiento.

7. Edificabilidad máxima: 1,00 m<sup>2</sup> t/m<sup>2</sup> s.

8. Retranqueos mínimos: 3,00 y 4,50 m a fachada (según planimetría) y 1,50 m al resto de linderos en la zona S; 4,5 m a fachada y 1,50 m al resto de linderos en la zona D, y 3,00 m a fachada y 1,50 a todos los linderos en la zona C.

9. Altura máxima de la edificación: 2 plantas/10 m, indistintamente.

10. Número mínimo de Plazas de aparcamiento internas a las parcelas: 10 en la zona C y 14 en la zona D de las que, al menos, 3 y 5 plazas serán, respectivamente, para minusválidos.

5. Aparcamientos. Carga y descarga.

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) m<sup>2</sup> de superficie construida, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) m<sup>2</sup> de superficie de taller.

2. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los quinientos (500) m<sup>2</sup>, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión con unas bandas perimetrales de un (1 metro). Cuando la superficie supere los mil (1.000) m<sup>2</sup> deberá duplicarse dicho espacio y añadirse una unidad más por cada mil (1.000) m<sup>2</sup> más de superficie de producción o almacenaje.

6. Conservación de la urbanización.

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.13. Área de Ordenanza AO-13 «Virgen de la Luz».

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona detallada según plano adjunto.

## 2. Tipología de la edificación.

- Manzana 1 (PB+2) vivienda colectiva.
- Manzana 2 (PB+1) vivienda unifamiliar

## 3. Otras condiciones de ordenación:

Alturas: Dos plantas (PB+1) y 6,50 metros y tres plantas (PB+2) y 9,60 metros.

Usos: Residencial y compatible.

Alineaciones: A fin de que la actuación responda a criterios unitarios, se establecen con carácter general las alineaciones a fachadas y linderos.

## Vivienda Colectiva:

Alineación a fachada, las alineaciones a fachada serán fijas a exteriores o calle sin que puedan practicarse retranqueos a las mismas, a excepción del frente oblicuo de la manzana M1-2, donde la alineación tiene el carácter de máxima, pudiendo producirse retranqueos e incorporando en dicho caso el suelo resultante al espacio público.

## Vivienda Unifamiliar Adosada:

Las alineaciones a fachada serán fijas a exterior o calle, sin que puedan practicarse retranqueos de las mismas, a excepción del frente de L.U.P, donde se establece un retranqueo fijo y obligatorio de la edificación o fachada de 3,00m, siendo la franja de retranqueo de dominio y uso privado.

En este supuesto, la acera de fachada podrá ser opaca hasta 0,60m de altura máxima sobre la cota de acerado, pudiendo completarse hasta 1,50 m con seto vivo, verja o ambos, permitiéndose la construcción de una portada de acceso de altura máxima libre de 2,50 m.

## 4. Ordenación detallada según cuadro y planimetría adjunta.

Cuadro resumen de superficies y edificabilidades:

Parcela	Manzana	Tipología	Superficie m <sup>2</sup>	Edificabilidad		Altura	Núm. Vivienda
				m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> c		
1	M1.1A	Colectiva	646,23	2,7209	1.758,33	B+2	15
2	M1.1B	Colectiva	1.960,95	2,7209	5.335,55	B+2	33
3		Colectiva	386,30	2,7209	1.051,08	B+2	7
4	M1.2	Colectiva	392,59	2,7209	1.068,20	B+2	8
5		Colectiva	1.003,00	2,7209	2.729,08	B+2	18
6		Colectiva	1.151,62	2,7209	3.133,45	B+2	21
7	M2.1	Unif. Adosada	807,40	1,485	1198,99	B+1	8
8		Unif. Adosada	207,92	1,485	308,76	B+1	2
9		Unif. Adosada	807,40	1,485	1.198,99	B+1	8
10	M2.1	Unif. Adosada	6190,99	1,485	920,68	B+1	6

## Art. 11.14. Área de Ordenanza AO-14 «La Vaguada».

## 1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona detallada según plano adjunto.

## 2. Tipología de la edificación.

Vivienda colectiva en edificación abierta y proyectos unitarios por manzanas en zona vaguada y edificación cerrada en Portada del Cojo.

## 3. Condiciones de uso y volumen.

Uso global: residencial urbano.

Altura máxima edificaciones: 3 plantas (PB+2) y 9,60 metros.

El resto de parámetros no especificado se regirán por los establecidos en el AO-3 ensanche interior.

## 4. Ordenación detallada por manzanas según cuadro y planimetría adjunta.

	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD MÁXIMA M <sup>2</sup>	TIPOLOGÍA	GESTIÓN	USOS	NÚM. VIVIENDAS	ALTURA
M-1	1.818,00	4.545,00	Manzana Cerrada	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	35	PB +2 9,60M
M-2	120,00	360,00	Manzana Cerrada	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	2	PB +2 9,60M
M-3	2.700,00	6.750,00	Manzana Abierta	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	50	PB +2 9,60M
M-4	2.253,00	5.878,00	Manzana Abierta	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	43	PB +2 9,60M
M-5	566,00	1.415,00	Manzana Abierta	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	10	PB +2 9,60M
M-6	1.011,41	2.830,00	Manzana Abierta	Proyecto único	RESIDENCIAL Y COMERCIAL	20	PB +2 9,60M
M-7	880,61	--	Manzana Abierta	--	EQUIPAMIENTO	--	PB +2 9,60M

Art. 11.15. Área de Ordenanza AO-15 «Rosa de los Vientos I».

1. Ámbito de Aplicación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona detallada según plano adjunto.

2. Tipología de la edificación.

Vivienda colectiva y edificación cerrada, e industrial-terciaria compatible con la vivienda en planta baja.

3. Condiciones de uso y volumen.

Uso: Residencial, como uso principal y el terciario, en su categoría de compatible con la vivienda, como uso complementario.

Altura máxima edificaciones: 3 plantas (PB+2) y 9,60 metros.

Alineaciones: A fin de que la actuación responda a criterios unitarios respecto a la propuesta del planeamiento general para esta zona del casco urbano y completar la trama existente, se establece manzanas de edificación cerrada con alineación fija a los límites exteriores de las parcelas resultantes de la ordenación de la unidad.

Dicha alineación queda grafiada en el plano adjunto.

Ocupación: libre.

4. Ordenanzas Particulares por manzanas:

	M1	M2
Superficie	698,85 m <sup>2</sup>	1.423,60 m <sup>2</sup>
Altura	B+2 9,60 m	B+2 9,60 m
Edificabilidad	1,896 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	0,700 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Sup. Edificable	1.325 m <sup>2</sup> c	1.000 m <sup>2</sup> c
Uso global	Residencial	Residencial
Uso Pormenorizado	Vivienda (Residencial Colectiva)	Comercial (Comercial Privado)
Núm. máximo viviendas	20	0

Art. 11.16. Área de Ordenanza AO-16 “La Cantera”.

1.Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable a la parte de Suelo Urbano delimitado como tal en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Tipología de la edificación.

Vivienda colectiva y edificación cerrada, e industrial o terciaria compatible con la vivienda en planta baja.

## 3. Condiciones de uso y volumen

Uso: Residencial, como uso principal y el terciario, en su categoría de compatible con la vivienda, como uso complementario.

Altura máxima edificaciones: 2 plantas (PB+1) y 9,60 metros.

Alineaciones: La alineación en manzana es máxima

Ocupación: libre.

## 4. Ordenanzas Particulares por manzanas:

Parcela	Uso pormenorizado	SUP m <sup>2</sup>	EDIF m <sup>2</sup> t	Núm. de Viviendas
9R	Residencial Vivienda	100	65,84	1
10R	Residencial	200,01	130,01	1
11R	Compatibles con residencial en el AO-3	72	46,80	0
21R	Residencial	125	81,25	1
23R	Residencial	150	97,50	1
24R	Residencial	200	130,00	1
A1R	Residencial	471,24	938,96	8
A2R	Residencial	904,56	2002,64	17

El resto de parámetros no especificado se regirán por los establecidos en el AO-3 ensanche interior.

Art. 11.17. Área de Ordenanza AO-17 «Cañada Honda».

## a) Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable a la parte de Suelo Urbano delimitado como tal en el plano de usos de la Ordenación Completa.

## b) Uso global: RESIDENCIAL URBANO.

## c) Condiciones generales de manzana:

## 1. Planeamiento de desarrollo.

Es preceptiva la realización de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación correspondiente, en las manzanas asignadas a esta ordenanza, salvo que no haya división parcelaria, la actuación sobre la manzana sea unitaria y se acoja a una licencia urbanística.

## 2. Condiciones particulares de la parcelación.

- Agrupación y segregación de parcelas: Se permite la agrupación y segregación de parcelas en todos los casos, siempre y cuando den lugar a parcelas con superficie superior o igual a la parcela mínima establecida.

## 3. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

En las manzanas asignadas a esta ordenanza, se establece una alineación máxima de la edificación grafiada en el plano Alineaciones y Rasantes, y entendida como perímetro regulador máximo dentro del cual se desarrollarán las edificaciones de cada manzana.

## 4. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación.

- Por encima de la altura máxima, sólo se permite la construcción de cajas de escaleras y ascensores, así como la colocación de instalaciones como antenas, tendederos, climatizadores, placas de energía solar, etc., que podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos y queden integrados en la composición estética del edificio. En el caso de las antenas de radiocomunicación, siempre que las razones o factores de tipo técnico lo permitan.

- Las plantas bajo rasante, no computan a efectos de altura máxima, siempre y cuando no sobresalgan más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación.

Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad.

A efectos de superficie edificada las terrazas y cuerpos volados computarán como el 100% de la superficie forjada o cubierta. A estos efectos quedan incluidas las superficies forjadas o cubiertas por elementos apergolados. En edificaciones de uso residencial serán computables al 100% a efectos de superficie edificada los sótanos o semisótanos que obtengan ventilación o iluminación a través de patio inglés.

## 5. Condiciones particulares de estética.

- Los cerramientos de parcelas o cercas, se ejecutarán con vallas de altura inferior o igual a 200 cm, admitiéndose frentes opacos mediante revestimiento continuos de color blanco, hormigón visto y madera vista, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del frente de la parcela y no formen frentes continuos de longitud superior a quince metros. Caso de no ejecutarse dicho cerramiento o cerca, los espacios resultantes

del posible retranqueo de la edificación deberán recibir un tratamiento de ajardinamiento o pavimentación que establezca continuidad con el espacio libre de uso público que limite.

-La arquitectura a edificar utilizará lenguaje arquitectónico austero y deberán tener calidad arquitectónica, para lo cual como mínimo se exigirá:

- Prohibición de elementos de ornato en las fachadas, tales como molduras, cornisas, recercados, aleros, etc.

- Será obligatoria la cubierta plana o azotea, quedando expresamente prohibida la cubierta inclinada y el uso de la teja.

Solo se permitirá en fachadas los revestimientos continuos (enfoscados, morteros de cal) de color blanco.

6. Aparcamientos.

Será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de cada manzana en el correspondiente proyecto edificatorio.

7. Accesos rodados a la parcela.

Se permiten los accesos rodados a las manzanas, excepto desde los anillos de circunvalación que cruzan el sector, que se limitarán a dos accesos rodados como máximo en cada una de las manzanas apoyadas en estos, y desde el vial de acceso a la Villa, CA-213- que se prohíbe el acceso rodado a cualquiera de las manzanas resultantes de la ordenación del sector.

Se prohíben accesos rodados a través de los espacios libres de uso público.

d) Ordenanzas Particulares para Cada Zona:

AREA DE ORDENANZA 1.

1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-1, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales de vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-A	RESIDENCIAL COLECTIVA	2.113	2,141	4.525	0,0098	44	1
1-I	RESIDENCIAL COLECTIVA	3.927	2,141	8.408	0,0098	82	1

3. Parcela mínima.

Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado de RESIDENCIAL COLECTIVA con tipología de bloque en edificación abierta. Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

- Comercial y Esparcimiento en planta baja.

- Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.

- Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano. En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

5. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 2,141 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0098 vda/m<sup>2</sup>t.

6. La altura máxima de la edificación:

Será de B+2 y 9,60 m.

AREA DE ORDENANZA 2.

1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-2, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales de vivienda colectiva en tipología de edificación abierta.

2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-B	RESIDENCIAL COLECTIVA	5.238	1,800	9.429	0,0089	83	1
1-C	RESIDENCIAL COLECTIVA	3.560	1,800	6.408	0,0089	58	1

## 3. Parcela mínima:

Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

## 4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado de RESIDENCIAL COLECTIVA con tipología de bloque en edificación abierta. Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

- Comercial y Esparcimiento en planta baja.

- Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.

- Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano. En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

## 5. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 1,800 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0089 vda/m<sup>2</sup>t.

## 6. La altura máxima de la edificación:

Será de B+2 y 9,60 m.

## ÁREA DE ORDENANZA 3.

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-3, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares adosadas, dando lugar a la existencia de espacios libres interiores –jardín privativo de cada vivienda o comunitario del conjunto residencial -, cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U. E.
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-D	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	2.736	0,700	1.915	0,0084	16	1

## 3. Parcela mínima:

Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

## 4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado residencial unifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar adosada.

-No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

## 5. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 0,70 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0084 vda/m<sup>2</sup>t.

## 6. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación.

-La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.

## ÁREA DE ORDENANZA 4.

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-4, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales de viviendas unifamiliares adosadas, dando lugar a la existencia de espacios libres interiores –jardín privativo de cada vivienda o comunitario del conjunto residencial -, cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U. E.
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-E	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	2.736	0,964	2.639	0,0090	23	1
1-J	RESIDENCIAL UNIF. ADOSADA	3.649	0,964	3.521	0,0090	32	1

## 3. Parcela mínima:

Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado residencial unifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar adosada.

-No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

5. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 0,964 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0090 vda/m<sup>2</sup>t.

6. Altura máxima de la edificación:

Será de B+1 y 6,50 m.

ÁREA DE ORDENANZA 5

1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-5, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales con libertad tipológica de edificación abierta de vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada.

2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-F	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	5.072	0,700	3.550	0,0088	31	1
1-G	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	5.072	0,700	3.550	0,0088	31	1
2-B1	RESID. COLECTIVA	2.313,13		1.777,83		17	2
2-B2	RESID. COLECTIVA	1.700,57		1.987,96		22	
2-B3	RESID. COLECTIVA	1.000		950		8	
2-C	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	6.181	0,700	4.327	0,0088	38	2
2-E	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	1.919	0,700	1.643		11	2

3. Planeamiento de desarrollo.

Caso de desarrollarse en una misma manzana las dos tipologías permitidas –colectiva y unifamiliar adosada–, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación determinará una separación entre ambas tipologías de al menos 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

4. Condiciones particulares de la parcelación.

-Parcela mínima – Colectiva: Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

-Parcela mínima – Unifamiliar adosada: Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

Entre parcelas de distinta tipología, existirá una separación de al menos 6 m resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

5. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado Residencial colectiva y/o unifamiliar adosada:

Residencial colectiva

• Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

- Comercial y Esparcimiento en planta baja.
- Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.
- Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano.

• Se permitirán edificaciones independiente del residencial con los siguientes usos exclusivos:

- Comercial (con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup> de techo edificable).
- Oficinas
- Esparcimiento
- Hotelero
- Dotacional
- Garajes y servicios del automóvil.

En tal caso será obligatorio un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente, obligándose a una separación mínima de 6 m entre parcelas de uso y tipología distintas, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatoria y gratuita.

- En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

## Unifamiliar adosada

• No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

6. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 0,700 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0088 vda/m<sup>2</sup>t.

7. Altura máxima:

## 1. RESIDENCIAL COLECTIVA

Edificación de uso residencial y compatible

• La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

• Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad. Edificación de uso no residencial

• La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

• A efectos de computo de edificabilidad y uso de dichas edificaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para cada uso en el Título Noveno “ Condiciones de uso “y Título Décimo “De las condiciones de volumen” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

## 2. UNIFAMILIAR ADOSADA

• La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.

• El uso bajo rasante será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas, etc., siempre y cuando no se dispongan piezas habitables, no computando a efectos de edificabilidad.

## 8. Aparcamientos.

En el caso de edificaciones independientes del residencial en los usos exclusivos permitidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o en su caso la exigible por la normativa específica que le afecte en su uso, tomándose la que tenga una mayor dotación de aparcamientos.

## ÁREA DE ORDENANZA 6.

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-6, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales con libertad tipológica de edificación abierta de vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
1-H	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	2.134	0,964	2.059	0,0089	18	1

## 3. Planeamiento de desarrollo.

Caso de desarrollarse en una misma manzana las dos tipologías permitidas –colectiva y unifamiliar adosada–, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación determinará una separación entre ambas tipologías de al menos 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

## 4. Condiciones particulares de la parcelación.

Parcela mínima – Colectiva -Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

Parcela mínima – Unifamiliar adosada - Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

Entre parcelas de distinta tipología, existirá una separación de al menos 6 m resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

## 5. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado Residencial colectiva y/o unifamiliar adosada:

Residencial colectiva.

• Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

– Comercial y Esparcimiento en planta baja.

– Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.

– Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano.

- Se permitirán edificaciones independiente del residencial con los siguientes usos exclusivos:
  - Comercial (con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup> de techo edificable).
  - Oficinas
  - Esparcimiento
  - Hotelero
  - Dotacional
  - Garajes y servicios del automóvil.

En tal caso será obligatorio un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente, obligándose a una separación mínima de 6 m entre parcelas de uso y tipología distintas, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatoria y gratuita.

- En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano. Unifamiliar adosada
- No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

6. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 0,964 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0089 vda/m<sup>2</sup>t.

7. Altura máxima:

1. Residencial colectiva.

Edificación de uso residencial y compatibles

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

• Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad. Edificación de uso no residencial

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

• A efectos de computo de edificabilidad y uso de dichas edificaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para cada uso en el Título Noveno "Condiciones de uso" y Título Décimo "De las condiciones de volumen" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU

2. Unifamiliar adosada.

- La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.

• El uso bajo rasante será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas, etc., siempre y cuando no se dispongan piezas habitables, no computando a efectos de edificabilidad.

8. Aparcamientos.

En el caso de edificaciones independientes del residencial en los usos exclusivos permitidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o en su caso la exigible por la normativa específica que le afecte en su uso, tomándose la que tenga una mayor dotación de aparcamientos.

### Sección 7.ª Área de Ordenanza 7

1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-7, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales con libertad tipológica de edificación abierta de vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada.

2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
2-A	RESID. COLECTIVA	4.336		7.001,21		61	2
2-D1	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	1.120,3		1.833		20	2
2-D2	RESID. COLECTIVA	1.149,31		2.162		20	2

3. Planeamiento de desarrollo.

Caso de desarrollarse en una misma manzana las dos tipologías permitidas –colectiva y unifamiliar adosada–, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación determinará una separación entre ambas tipologías de al menos 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

#### 4. Condiciones particulares de la parcelación.

Parcela mínima – Colectiva -Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

Parcela mínima – Unifamiliar adosada -Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

Entre parcelas de distinta tipología, existirá una separación de al menos 6 m resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

#### 5. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado Residencial colectiva y/o unifamiliar adosada:

Residencial colectiva.

- Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

- Comercial y Esparcimiento en planta baja.

- Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.

- Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano.

- Se permitirán edificaciones independiente del residencial con los siguientes usos exclusivos:

- Comercial (con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup> de techo edificable).

- Oficinas

- Esparcimiento

- Hotelero

- Dotacional

- Garajes y servicios del automóvil.

En tal caso será obligatorio un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente, obligándose a una separación mínima de 6 m entre parcelas de uso y tipología distintas, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatoria y gratuita.

- En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

Unifamiliar adosada.

- No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

#### 6. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 1,769 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0093 vda/m<sup>2</sup>t.

#### 7. Altura máxima.

Residencial colectiva.

Edificación de uso residencial y compatibles

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

- Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad. Edificación de uso no residencial

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

- A efectos de computo de edificabilidad y uso de dichas edificaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para cada uso en el Título Noveno "Condiciones de uso" y Título Décimo "De las condiciones de volumen" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Unifamiliar adosada.

- La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.

- El uso bajo rasante será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas, etc., siempre y cuando no se dispongan piezas habitables, no computando a efectos de edificabilidad.

#### 7. Aparcamientos.

En el caso de edificaciones independientes del residencial en los usos exclusivos permitidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o en su caso la exigible por la normativa específica que le afecte en su uso, tomándose la que tenga una mayor dotación de aparcamientos.

### ÁREA DE ORDENANZA 8.

#### 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-8, aquellas manzanas ocupadas por conjuntos residenciales con libertad tipológica de edificación abierta de vivienda colectiva y/o unifamiliar adosada.

#### 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t)	NÚM. VDAS.	U.E
3-A1	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	886	958	9	3
3-A2	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	964	1.067	10	3
3-A3	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	2.465	2.977	27	3
3-A4	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	216,25	216,70	2	3
3-A5	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	615,75	656	6	3
3-B	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	3.823	4189,20	38	3
3-C	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	4.194	5.453	54	3
3-D	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	3.120	3.730	27	3

3. Planeamiento de desarrollo.

Caso de desarrollarse en una misma manzana las dos tipologías permitidas – colectiva y unifamiliar adosada -, el correspondiente Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación determinará una separación entre ambas tipologías de al menos 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

4. Condiciones particulares de la parcelación.

Parcela mínima – Colectiva -Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m.

Parcela mínima – Unifamiliar adosada -Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

Entre parcelas de distinta tipología, existirá una separación de al menos 6 m resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

5. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado Residencial colectiva y/o unifamiliar adosada:

Residencial colectiva

- Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:

- Comercial y Esparcimiento en planta baja.
- Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.
- Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano.

- Se permitirán edificaciones independiente del residencial con los siguientes usos exclusivos:

- Comercial (con un máximo de 1.500 m<sup>2</sup> de techo edificable).
- Oficinas
- Esparcimiento
- Hotelero
- Dotacional
- Garajes y servicios del automóvil.

En tal caso será obligatorio un Estudio de Detalle de la manzana correspondiente, obligándose a una separación mínima de 6 m entre parcelas de uso y tipología distintas, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatoria y gratuita.

- En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano.

Unifamiliar adosada.

- No se permite tipología distinta a unifamiliar adosada. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

6. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 1,141 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0091 vda/m<sup>2</sup>t.

7. Altura máxima.

1. Residencial colectiva.

Edificación de uso residencial y compatible

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

- Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad. Edificación de uso no residencial

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

- A efectos de computo de edificabilidad y uso de dichas edificaciones, se estará a lo dispuesto en las condiciones establecidas para cada uso en el Título Noveno “Condiciones de uso “y Título Décimo “De las condiciones de volumen” de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU

## 2. Unifamiliar adosada.

- La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.
- El uso bajo rasante será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas, etc., siempre y cuando no se dispongan piezas habitables, no computando a efectos de edificabilidad.

## 8. Aparcamientos.

En el caso de edificaciones independientes del residencial en los usos exclusivos permitidos, se dispondrá de una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, o en su caso la exigible por la normativa específica que le afecte en su uso, tomándose la que tenga una mayor dotación de aparcamientos.

## ÁREA DE ORDENANZA 9.

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-9, a la manzana 3-E situada en el límite sur del Sector en la unidad de ejecución núm. 3, en orden a conseguir una ordenación específica de dicha manzana que resuelva la legalización de las edificaciones ilegales en construcción. Para ello, se permite la vivienda colectiva en tipología de edificación abierta (parcelas 3-e1 y 3-e2), y unifamiliar entre medianeras en manzana cerrada y alineación fija (parcelas 3-e3 y 3-e4), a fin de poder legalizar las edificaciones ilegales en construcción, y completar la trama urbana en el borde Sur del Sector.

Se establecen unas directrices de ordenación en los planos correspondientes, que deberán ajustarse y completarse en el Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación obligatorios, en tanto las superficies ocupadas, edificabilidades consumidas y número de viviendas, de las edificaciones ilegales son estimativas, por encontrarse algunas en proceso de construcción y futuro incierto de paralización de las mismas. Según dicha ordenación, las superficies de las parcelas resultantes son las siguientes:

- parcela 3-e1. S = 1.174 m<sup>2</sup>
- parcela 3-e2. S = 387 m<sup>2</sup>
- parcela 3-e3. S = 322 m<sup>2</sup>
- parcela 3-e4. S = 536 m<sup>2</sup>.

En la parcela 3-e4 se encuentran tres edificaciones ilegales, ocupando una superficie de aprox. 412 m<sup>2</sup>, una edificabilidad consumida de aprox. 824 m<sup>2</sup>, y un número total de viviendas de tres.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a la siguiente manzana:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.		U.E
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda/m <sup>2</sup> t	vda.	
3-E	RESID. COLECTIVA / UNIFAMILIAR	3.250	1,141	3.995	0,0091	27	3

## 3. Planeamiento de desarrollo.

Es preceptivo la realización de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación correspondiente, a fin de determinar una ordenación que resuelva las parcelas a edificar según las tipologías permitidas y las directrices de ordenación establecidas, así como la posible legalización de las edificaciones ilegales en construcción dentro del marco normativo establecido por la presente Ordenanza y Plan Parcial.

El espacio libre o viario entre las parcelas, resultante de la ordenación definitiva del Estudio de Detalle, tendrá un ancho mínimo de 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

## 4. Condiciones particulares de la parcelación.

Parcela mínima – Colectiva -Se establece en 300 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 15 m. Parcela mínima – Unifamiliar Se establece en 90 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de 6 m.

-El espacio libre o viario entre las parcelas, resultante de la ordenación definitiva del Estudio de Detalle, tendrá un ancho mínimo de 6 m, resultando un suelo de viario o libre de uso público que se asignará al Ayuntamiento como suelo de cesión obligatorio y gratuito.

## 5. Condiciones particulares de uso y compatibilidades.

Uso pormenorizado Residencial colectiva y/o unifamiliar adosada: Residencial colectiva

- Son usos compatibles en las edificaciones de uso residencial los siguientes:
  - Comercial y Esparcimiento en planta baja.
  - Oficinas y Dotacional en cualquier planta del edificio.

– Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano. En ningún caso, se permitirán viviendas en sótano o semisótano. Unifamiliar entre medianeras

- No se permite tipología distinta a unifamiliar entre medianeras. Solo se admite como uso compatible con el residencial, el uso de garaje vinculado directamente a la propiedad de la vivienda o del conjunto residencial desarrollado.

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

-El Estudio de Detalle determinará las alineaciones máximas de las parcelas con vivienda colectiva en edificación abierta y las alineaciones fijas de las parcelas de unifamiliar entre medianeras.

7. Condiciones particulares de edificabilidad y número máximo de viviendas.

El índice de edificabilidad de cada manzana será de 1,141 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s.

El índice de densidad de viviendas de cada manzana será de 0,0091 vda/m<sup>2</sup>t.

8. Altura máxima:

1. Residencial colectiva.

- La altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.
- Se admite bajo rasante el uso de garaje, no computando a efectos de edificabilidad.

2. Unifamiliar entre medianeras.

- La altura máxima de la edificación será de B+1 y 6,50 m.

El uso bajo rasante será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas, etc., siempre y cuando no se dispongan piezas habitables.

ÁREA DE ORDENANZA 10. - EQUIPAMIENTOS –

1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-10, aquellas manzana ocupadas por las dotaciones de equipamientos resultantes de la ordenación del presente Plan Parcial (Escolar, Social, Comercial, Deportivo y Estación de Autobuses).

2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes manzanas:

- Sistemas Locales

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		U.E.
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	
E-1	ESCOLAR	9.424			1
E-2	ESCOLAR	1.364			2
E-3	ESCOLAR	919			3
S	SOCIAL	7.043			1
C-1	COMERCIAL	819	1.009		2
C-2	COMERCIAL	519	641		3
D-1	DEPORTIVO	5.902			2
D-2	DEPORTIVO	1.802			2
D-3	DEPORTIVO	2.076			3
D-4	DEPORTIVO	495			3

- Sistema General de Comunicaciones

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		U.E.
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	
B	ESTACIÓN DE AUTOBUSES INTERCAMBIADOR MODAL Y APARCAMIENTO DISUASORIO	7.089			3

3. Condiciones particulares de uso.

En el ámbito del Plan Parcial el uso global es residencial urbano, desarrollado en esta área de ordenanza en sus usos pormenorizados de (Docente, Social, Comercial, y Deportivo) para los sistemas locales obtenidos, y dentro del Sistema General de Comunicaciones, la Estación de Autobuses, en su uso pormenorizado de estación de autobuses, intercambiador modal y aparcamientos disuasorios.

Se permitirá la compatibilidad de usos permitidos por el Planeamiento General, estando regulado por las determinaciones del Capítulo Octavo “Equipamientos” del Título Noveno de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

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

En las manzanas asignadas a esta ordenanza, la alineación oficial exterior de las mismas coincide con la alineación máxima de la edificación grafiada en el plano Alineaciones y Rasantes, y entendida como perímetro regulador máximo dentro del cual se desarrollarán las edificaciones de cada manzana. Se establece una separación mínima de 3 m de las edificaciones a lindes interiores entre parcelas de equipamiento de distinto uso.

## 5 Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad de los equipamientos (Escolar, Social, Comercial, Deportivo, y Estación de Autobuses), se adaptará a la contemplada para este tipo de instalaciones por la Administración Pública correspondiente. En el caso del equipamiento comercial, se deberá desarrollar en las parcelas asignada a dicho uso una edificabilidad mínima de 1650 m<sup>2</sup>t.

## 6. Altura máxima de la edificación será de B+2 y 9,60 m.

## 7. Condiciones ambientales.

El proyecto de edificación de la parcela S.G.COM. queda sujeto a la realización de un estudio acústico que garantice el establecimiento de zonas de transición suficientes para obtener los niveles de calidad acústica establecidos por la legislación vigente en materia de ruido.

## ÁREA DE ORDENANZA 11 – L.U.P. -.

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-11, aquellas zonas que comprenden los espacios públicos de libre acceso, con predominio de vegetación, ajardinado o forestado destinados al recreo y esparcimiento de la población.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las siguientes zonas de espacio libre de uso público:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	U.E
V-1	ESPACIOS LIBRES (Área de jardín)	6.074	1
V-2	ESPACIOS LIBRES (no computable)	481	1
V-3 a	ESPACIOS LIBRES (Área de jardín)	11.457	1
V-3 b	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	450	1
V-3 c	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	450	1
V-4	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	754	1
V-5	ESPACIOS LIBRES (Área de jardín)	3.822	2
V-6	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	210	2
V-7	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	669	2
V-8	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	3.747	3
V-9	ESPACIOS LIBRES (Juego niños)	2.254	3

## 3. Condiciones particulares de uso.

En el ámbito del Plan Parcial el uso global es RESIDENCIAL URBANO, desarrollado en esta área de ordenanza en su uso pormenorizado de ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO, y compatibilidad de usos permitidos por el Planeamiento General. Estando regulado por las determinaciones del Capítulo Noveno “Espacios Libres” del Título Noveno de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

## 4. Accesos rodados.

Se prohíben accesos rodados a través de los espacios libres de uso público.

## ÁREA DE ORDENANZA 12 – INFRAESTRUCTURAS –

## 1. Definición y objetivos.

Se designan con la ORDENANZA A-12, a las infraestructuras básicas de Abastecimiento de agua, Saneamiento, Electricidad, Alumbrado Público y Telecomunicaciones, tanto en sus redes como en parcelas destinadas a instalaciones específicas de las mismas.

## 2. Ámbito de aplicación.

Será de aplicación esta ordenanza a las infraestructuras básicas, tanto en sus redes como en las siguientes parcelas:

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	U.E.
I-1	INFRAESTRUCTURA - DEPOSITO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA -	481	1
I-2	INFRAESTRUCTURA - ESTACIÓN DE BOMBEO DE SANEAMIENTO -	57	1
I-3	INFRAESTRUCTURA - ESTACION DE BOMBEO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA -	20	1
I-4	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE SECCIONAMIENTO M.T. -	15	1
I-5	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE SECCIONAMIENTO M.T. -	15	1
I-6	INFRAESTRUCTURA - ESTACION DE BOMBEO DE SANEAMIENTO -	105	1
I-7	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE TRANSFORMACION -	24	1
I-8	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE TRANSFORMACION -	24	1
I-9	INFRAESTRUCTURA - ESTACION DE BOMBEO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA -	12	2
I-10	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE TRANSFORMACION -	24	2
I-11	INFRAESTRUCTURA - ESTACION DE BOMBEO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA -	12	3
I-12	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE TRANSFORMACION -	40	3
I-13	INFRAESTRUCTURA - CENTRO DE TRANSFORMACION -	24	3

3. Condiciones particulares de estética.

1. Los cerramientos de parcelas, se ejecutarán con vallas de estructura metálica y tablazón de madera o bien mediante red metálica revestida de vegetación...

2. Las instalaciones a ubicar en las parcelas destinadas a infraestructuras, serán bajo rasante donde técnicamente y según la reglamentación vigente sea posible. En el caso del depósito de agua para abastecer al Polígono Industrial «La Zorrera», será semienterrado, desarrollando un diseño que aprovechando la topografía existente, permita el uso público de la cubierta del mismo.

3. Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales de la Edificación del presente documento, así como a la Sección 1 «De las condiciones estéticas» del Capítulo Primero del Título Décimo de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

4. Accesos rodados.

Se prohíben accesos rodados a través de los espacios libres de uso público.

e) Ordenación detallada por manzanas residenciales según cuadro y planimetría adjunta.

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.	ALTURA MÁXIMA	ZONA DE ORDENANZA
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t			
1-A	RESID. COLECTIVA	2.113	2,141	4.525	44	B+2	1
1-B	RESID. COLECTIVA	5.238	1,800	9.429	83	B+2	2
1-C	RESID. COLECTIVA	3.560	1,800	6.406	58	B+2	2
1-D	RESID. UNIF. ADOSADA	2.736	0,700	1.915	16	B+1	3
1-E	RESID. UNIF. ADOSADA	2.736	0,964	2.639	23	B+1	4
1-F	RESID COLECTIVA/UNIF.	5.072	0,700	3.550	31	B+1/B+2	5
1-G	RESID.COLECTIVA/UNIF.	5.072	0,700	3.550	31	B+1/B+2	5
1-H	RESID.COLECTIVA/UNIF.	2.134	0,964	2.059	18	B+1/B+2	6
1-I	RESID. COLECTIVA	3.927	2,141	8.408	82	B+2	1
1-J	RESID. UNIF. ADOSADA	3.649	0,964	3.521	32	B+1	4
2-A	RESID. COLECTIVA	4.336		7.001,21	61	B+2	7
2-B1	RESID. COLECTIVA	2.313,13		1.777,83	17	B+1	5
2-B2	RESID. COLECTIVA	1.700,57		1.987,96	22	B+2	5
2-B3	RESID. COLECTIVA	1.000		950	8	B+2	5
2-C	RESID.COLECTIVA/UNIF.	6.181	0,700	4.327	38	B+1/B+2	5
2-C1 Parcela 7 a	RESID. COLECTIVA	166,66		158,33	1	B+1/B+2	5
2-C1 Parcela 7b	RESID. COLECTIVA	333,34		316,67	3	B+1/B+2	5

MANZANA	USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VDAS.	ALTURA MÁXIMA	ZONA DE ORDENANZA
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t			
2-C1 Parcela 8a	RESID. COLECTIVA	167,58		178	1	B+1/B+2	5
2-C1 Parcela 8b	RESID. COLECTIVA	332,42		297	3	B+1/B+2	5
2-D1	RESID. COLECTIVA/UNIF	1.120,3		1.833	20	B+1/B+2	7
2-D2	RESID. COLECTIVA	1.149,31		2.162	20	B+2	7
2-E	RESID. COLECTIVA/UNIF	1.919		1.643	11	B+1/B+2	5
3-A1	RESID. COLECTIVA/UNIF	886		958	9	B+1/B+2	8
3-A2	RESID. COLECTIVA/UNIF	964		1.067	10	B+1/B+2	8
3-A3	RESID. COLECTIVA/UNIF	2.465		2.977	27	B+1/B+2	8
3-A4	RESID. COLECTIVA/UNIF	216,25		216,70	2	B+1/B+2	8
3-A5	RESID. COLECTIVA/UNIF	615,75		656	6	B+1/B+2	8
3-B	RESID. COLECTIVA/UNIF	3.823		4.189,20	38	B+1/B+2	8
3-C	RESID. COLECTIVA/UNIF	4.194		5.453	54	B+1/B+2	8
3-D	RESID. COLECTIVA/UNIF	3.120		3.730	34	B+1/B+2	8
3-E	RESID. COLECTIVA/UNIF	3.250		3995	27	B+1/B+2	9

## f) Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un período mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.18. Área de Ordenanza AO-18 "El Chan".

a) Uso global: hotelero.

b) Tipología: edificación abierta.

c) Altura máxima:

PB+2 (tres plantas) y 10,50 m. Se medirá desde la rasante actual del terreno. En caso de que la rasante definitiva fuera a cota inferior de la rasante actual, será la rasante definitiva la que se entienda como rasante a efectos de altura máxima permitida. Conforme se establece en las Ordenanzas del Plan General no computará como planta el semisótano que no sobresalga más de un metro en cualquiera de los puntos del terreno en contacto con la edificación.

d) Parcela mínima: 11.500 m<sup>2</sup>.

FINCA	SUPERFICIE SUELO	USO	SUPERFICIE TECHO	ALTURA
1	11.500,00 m <sup>2</sup>	Hotelero	10.087,89 m <sup>2</sup>	B+2
2	11.912 m <sup>2</sup>	Hotelero	9.897,19 m <sup>2</sup>	B+2

## e) Condiciones de ordenación y edificación:

Condiciones de parcela: la parcela lucrativa finalmente resultante será la que corresponde a los retranqueos obligatorios grafiados en el plano adjunto. Estas franjas de retranqueos serán de cesión gratuita y obligatoria y se tratarán como espacios de libre uso público, con objeto de mejorar la permeabilidad visual de la propuesta. En este sentido los cerramientos de la parcela se ejecutarán sobre dicha línea de retranqueo de parcela. La franja verde colindante con la urbanización Fuente del Gallo I, podrá ajustarse puntualmente con objeto de dar acceso a las parcelas hoteleras resultantes. Dichos ajustes no deben modificar el carácter público ni la estructura y permeabilidad visual del trazado propuesto.

Las edificaciones podrán situarse libremente sobre la parcela neta, con las siguientes limitaciones:

- Distancia mínima de edificación a linderos entre parcelas: 5 m.

- Distancia mínima de edificación a límite Este de parcela: 5 m.

Condiciones de vallado o cercas de parcela: se prohíben los muros o vallados opacos. Solo se permitirán cerramientos transparentes, translúcidos y vegetales (setos, arbolado, etc.)

Art. 11.19. Área de Ordenanza AO-19 "Torrenueva".

a) Uso global: residencial.

b) Ordenación detallada: La recogida en el plano de ordenación detallada adjunto.

c) Parcelas netas lucrativas:

Manzana II.B.: Superficie suelo: 5.527,83 m<sup>2</sup>

Manzana III.: Superficie suelo: 5.970,00 m<sup>2</sup>

Manzana IV. Superficie suelo: 5.632,00 m<sup>2</sup>

Manzana V. Superficie suelo: 5.198,78 m<sup>2</sup>

Manzana VI. Superficie suelo: 4.342,17 m<sup>2</sup>

d) Ordenanzas Particulares para Cada Zona:

Determinaciones urbanísticas de las manzanas II.B, III, IV, V y VI:

1.- Edificabilidad máxima: 0,52 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

2.- Usos: Residencial unifamiliar y compatibles.

3.- Usos permitidos:

- Hostelero sin espectáculos (quedando expresamente prohibidos los bares musicales), cultural, asistencial, talleres artesanales y comercios al por menor no incluidos ambos en Calificación Ambiental por la Ley de Protección Ambiental Autonómica.

- Sólo se dispondrán en edificaciones aisladas y en las parcelas designadas en el plano de ordenación (parcelas 14,18 y 24 del Proyecto de Compensación).

- Usos permitidos son excluyentes del residencial, no pudiendo convivir ambos (residencial y permitidos) en la misma parcela.

- La edificabilidad máxima de los usos permitidos será de 0,52% m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta. Usos compatibles: Se entiende por usos compatibles aquellos que pueden convivir con el residencial, tales como talleres domésticos y despachos profesionales afectos al usuario de la vivienda, deportivo, recreativo, huerto familiar, jardín privado, etc.

4. Altura máxima de la edificación: 2 plantas (PB+1) o siete metros.

5. Tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 400 m<sup>2</sup> (máx. una vivienda por parcela).

- Frente mínimo de parcela a vial: 14 m

- Retranqueos mínimos a lindes: 3,00 m

- Vivienda unifamiliar pareada, con las siguientes condiciones:

- Parcela mínima 200 m<sup>2</sup> (máx. una vivienda por parcela).

- Frente mínimo de parcela a vía: 7 m

- Retranqueos mínimos a viales públicos: 3,00 m

- Retranqueos mínimos a fondo de parcela y lateral libre de edificación: 3,00 m

- Declaración de aceptación de medianería de parcela colindante.

- En parcelas de 400 m<sup>2</sup> podrán construirse dos viviendas pareadas.

6.- Cerramiento de parcelas:

Alturas máxima 2,00 m. Diáfanos con malla o vegetación, con murete de máx. 0,50 m de altura.

7. Condiciones estéticas:

- No se diferenciarán las fachadas principales y traseras en lo relativo a acabados y calidades.

- No se permiten medianeras al descubierto.

- Los castilletes sobre cubiertas quedarán integrados en el diseño de la edificación y no perceptibles desde vía o espacios públicos.

- Sólo se utilizará el color blanco en los exteriores.

Las edificaciones existentes no quedaran fuera de ordenación si, por aplicación de la ordenación, quedarán a menos de 3,00 m de los linderos, aplicándose la norma referente a retranqueos sólo a futuras ampliaciones.

e) Reserva para dotaciones:

Espacio Libre: Manzana IA: Superficie 3.514, m<sup>2</sup>

Son suelos de aprovechamiento nulo, si bien podrán construirse elementos de mobiliario urbano o edificaciones complementarias (kioscos, etc.), con una altura de una planta y superficie máxima de 4 m<sup>2</sup> por edificación con un máximo de dos edificaciones.

Equipamientos: Manzana I.B: Superficie 1.273,00 m<sup>2</sup>

Uso preferente: Dotacional, dependencias de la Policía Local. Edificación exentas.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad: la necesaria para el buen desarrollo y funcionamiento de la actividad que se pretenda.

Manzana II.A: Superficie 770,00 m<sup>2</sup>

Uso preferente: Preescolar.

Edificaciones exentas con retranqueos a linderos de lo construido sobre rasante de 3,00 m mínimo.

Altura máxima: 2 plantas.

Edificabilidad: la necesaria para el buen desarrollo y funcionamiento de la actividad que se pretenda.

Art. 11.20. Área de Ordenanza AO-20 Sector B «La Bodega».

a) Superficie: 34.039 m<sup>2</sup>.

b) Uso global: residencial.

c) Objetivos: completar el desarrollo urbano del sector.

d) Condiciones de ordenación.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

e) Condiciones de ordenación y edificación:

1. Ocupación:

- Se permite en todas las manzanas una ocupación del 80%.

- En las plantas bajas con uso no residencial podrá ampliarse la ocupación hasta el 100%.

- Los vuelos a patios interiores y a vial o espacios públicos computarán a efectos de superficie ocupada.

2. Altura: Baja+2.

3. Condiciones estéticas:

Serán de aplicación con carácter general las establecidas para suelo residencial casco-antiguo, salvo el apartado de volumetría, que se atenderá a lo dispuesto en el párrafo anterior.

En especial será de aplicación el apartado i) de la zona residencial casco-antiguo.

La pormenorización por manzanas se establece en el plano adjunto.

Art. 11.21. Área de Ordenanza AO-21 «Sector C».

a) Superficie: 38.383 m<sup>2</sup>.

b) Uso global: residencial urbano

c) Volumen construible: 24.066 m<sup>2</sup> edificables.

d) Distribución por polígonos y manzanas:

f) Condiciones de la edificación:

1. Altura libre: La altura libre quedará dentro de los límites siguientes:

		Mínimo	Máximo
Planta Baja	Local comercial	3,00 m	4,70 m
	Vivienda	2,50 m	3,00 m
Otras Plantas	--	2,40 m	3,00 m

2. Construcciones por encima de la altura:

Por encima de la altura definida solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándoles dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse cinco centímetros sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc.

La pendiente de las cubiertas no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará, sobre la altura definida más de 3 m.

3. Edificios con fachadas a dos calles:

En edificios con fachadas a dos calles, se tomará en cada una de las fachada, la altura que corresponda a la calle. Se tratará una horizontal desde la altura mayor y una línea inclinada a 45° desde la otra. Desde el punto de encuentro de ambas líneas o desde el punto correspondiente a la mitad del ancho entre fachadas de mayor (si éste se situase a menor distancia que aquel respecto a la fachada de mayor altura) se trazará una línea vertical hasta la altura correspondiente a la edificación de mayor altura. El fondo mínimo garantizado será de 12,00 m o la mitad de la manzana, si fuera inferior.

Será de aplicación el mismo criterio para definir la profundidad correspondiente a la edificación en mayor altura, aunque el edificio no llegue hasta la calle de menor altura.

-Si las fachadas opuestas no son paralelas, se aplicará el criterio señalado respecto al punto medio de las fachas con una solución global de la manzana. Si la forma del solar es irregular, se aplicará a tantas secciones como fuere necesario para definir el fondo.

#### 4. Sótano y semisótano:

-Se entiende por sótano aquellas plantas cuyo techo se encuentra en todos sus puntos a menos de 0,60m por encima de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación.

-Semisótano son aquellas plantas que tienen parte de su altura por debajo de la rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación, siempre y cuando su techo se encuentre entre 0,60 y 1,50 m por encima de dicha rasante.

-Los sótanos y semisótanos deberán tener ventilación suficiente. No se permiten viviendas ni otros usos compatibles con los residenciales. Las oficinas, por ser locales de trabajo vivideros, tampoco se admitirán.

La altura libre en estas piezas no podrá ser inferior a 2,20 m.

#### 5. Entreplantas:

- En las plantas bajas que no sean viviendas se permiten entreplantas, no pudiendo ocupar más de 50% de la superficie en planta, ni manifestarse en fachada.

- La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta no podrá ser inferior a 2,20 m.

En el caso de que un local con entreplanta autorizada se subdividiera en diferentes locales se cumplirá en cada uno de los lo indicado anteriormente, debiéndose realizar las obras oportunas en su caso.

#### 6. Salientes y vuelos:

1. Se prohíben los arcos y puentes de una parte a otra de la calle, a no ser que formen parte de un conjunto urbanístico aprobado por el Ayuntamiento.

2. Las aristas de los vuelos no podrán sobresalir de un plano vertical trazado por la intersección de la medianera con la fachada formando con esta un ángulo de 45%. Los cuerpos volados deberán distar del límite del solar un mínimo de 0,60 m, a una altura mínima de la rasante de 3,5 m.

3. Los vuelos máximos autorizados no serán mayores del décimo de la anchura de la calle sobre la que vuelan y nunca sobrepasarán al bordillo del acerado.

4. Quedan prohibidos los cuerpos volados cerrados y semicerrados.

5. A efecto de lo establecido en el apartado anterior se considera vuelo cerrado, aquel cuyos paramentos laterales y frontales constituyen cerramientos opacos que superen la altura de un metro. Se definen como semicerrados aquellos cuerpos salientes que tengan alguno de sus paramentos cerrado totalmente o hasta una altura superior a un metro.

6. La superficie en planta de los vuelos autorizados abiertos computaran a efectos de cálculo de superficie edificable en proporción del 25%.

7. Las jambas de portadas y huecos no podrán sobresalir de la alineación más de cinco (5) centímetros.

8. Queda prohibido que las puertas de planta baja abran hacia la calle. Cuando por normas de rango superior a esta Ordenanza sea obligatorio que no abran hacia dentro, deberán quedar remitidas en la fachada.

9. Las rejas en planta baja no tendrán un vuelo superior al quinto del ancho de la acera, y no excederá de 2d centímetros.

#### 7. Patios interiores o de parcela:

1. Las superficies destinadas a patios, en edificios cuyo uso sea vivienda, permitirán inscribir en su interior un círculo de diámetro de 3 m. como mínimo (o 0,3 de la altura si esta medida fuera mayor de 3 m,) y tendrán una superficie mínima de 12 m<sup>2</sup>.

2. Si a los patios dan cocinas y baños o escaleras de acceso solamente, la superficie mínima podrá reducirse a 9 m<sup>2</sup>.

3. No se permitirá reducir la superficie mínima de los patios con galerías, terrazas en voladizo ni salientes de ningún género.

4. Los patios situados entre medianerías de los edificios cumplirán las condiciones anteriores, pudiéndose hacer mancomunadamente, para lo cual formularan escritura pública constitutiva de derecho real para la edificación que se construya posteriormente, que se inscribirá en el Registro de la propiedad con respecto a ambas fincas que se presentará en el Ayuntamiento como requisito previo a la licencia.

#### 8. Patios abiertos:

Se consideran patios abiertos a los entrantes en fachada en los que la relación de forma, siendo P su profundidad media desde el plano de fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea  $F \geq 1,32 P$ , expresándose en metros ambas magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser mayor o igual a 1,5 m.

El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 m. si ambos testeros son ciegos, ni a 6,00 m. si los testeros cuentan con huecos.

#### 9. Condiciones de los locales:

Toda pieza habitable tendrá luz directa, por medio de huecos de superficie total no interior a un octavo de la que tenga la planta del local. Tendrá ventilación directa mediante huecos practicables de superficie no inferior a un doceavo de la superficie en planta del local. Se permiten dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 10 metros y la superficie de embocadura sea superior a 7,5 m<sup>2</sup>.

#### 10. Portales:

El portal tendrá una dimensión mínima en todos los sentidos de 2,00 m., excepto en viviendas unifamiliares en las que no se explicitan limitaciones. Dicha dimensión se entenderá también como mínima hasta la escalera, o el ascensor, caso de que lo hubiere; en este caso el acceso al mismo será a pie plano.

El hueco de entrada, excepto en viviendas unifamiliares, no tendrá menos de 1,30 m. de luz.

Será obligatoria la colocación de casilleros para la entrega de la correspondencia de todos los edificios. Se colocarán en los servicios comunes de entrada en la planta baja.

#### 11. Escaleras:

En edificios colectivos las escaleras deben tener iluminación y ventilación directas del exterior en todas sus plantas, con una superficie mínima de iluminación de un metro cuadrado, pudiendo reducirse la de ventilación a 400 cm<sup>2</sup>. Sin embargo, se permiten las escaleras con ventilación e iluminación cenital por medio de lucernarios que tengan una superficie en planta que sea, como mínimo, dos tercios de la superficie útil de la caja de escalera. En este caso, el hueco central quedará libre en toda su altura y tendrá un lado mínimo de 0,50 m, y una superficie mínima de 0,70 m<sup>2</sup>.

Las escaleras de uso público no podrán tener un ancho inferior a 1 m. la huella Y la contrahuella serán uniformes en toda la altura de la escalera- El rellano con salida de ascensor tendrá, frente al mismo, un ancho mínimo de 1,50 m. El rellano con puertas de acceso a locales o viviendas tendrá un ancho mínimo de 1,20 m.

#### 12. Cierres provisionales en locales comerciales:

Cuando, terminando un edificio, no vayan a habilitarse de inmediato los locales comerciales, deberá efectuarse un cerramiento provisional de los mismos que tenga un tratamiento decoroso y tupido que no permita arrojar objetos al interior.

Si pasados tres meses de la concesión de la licencia de habitar, no se hubiese efectuado el cerramiento hecho sin un mínimo de cuidado, el Ayuntamiento requerirá al propietario para que su propietario para que subsane la infracción en un plazo de 15 días, pasado el cual podrá ejecutarlo aquel, por cuenta del propietario, sin perjuicio de la sanción a que hubiera lugar.

#### 13. Antepechos

Los antepechos de ventanas, balcones Y azoteas, no tendrán una altura menor de 0,95 cm; ni mayor de 110 cm.

##### g) Requisitos generales de las instalaciones de los edificios:

##### 1) Abastecimiento de agua y red de evacuación:

Todo edificio de viviendas deberá tener en su interior agua corriente potable las viviendas tendrán una dotación mínima de 300l diarios.

Asimismo, contarán con red de saneamiento entroncada con la red municipal.

Las aguas pluviales se conducirán al interior del edificio prohibiéndose la instalación de bajantes que viertan al exterior.

##### 2) Energía eléctrica:

Todo edificio deberá estar dotado de la necesaria instalación de energía eléctrica, la cual habrá de cumplir la reglamentación vigente sobre la material. En el caso de existir centros de transformación, estos se podrán localizar por debajo del sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando un exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

##### 3) Servidumbres urbanas:

El ayuntamiento podrá instalar, suprimir o modificar, a su cargo, en las fincas v los propietarios vendrán obligados a consentirlo, soportes, señales Y cualquier otro elemento al servicio de la ciudad. Los servicios

técnicos Municipales procuraran evitar molestias v avisaran a los afectados con la mayor antelación que cada caso permita.

h) Requisitos generales estéticos.

Los siguientes artículos específicos se redactan para regular la edificación en el suelo urbano resultante del desarrollo urbanístico del presente planeamiento parcial.

1) Fachadas:

La composición de las fachadas será libre, respetándose no obstante las determinaciones siguientes:

-Todas las fachadas se acabarán en pintura blanca, cal u otra de superior calidad. Salvo la planta baja en que podrán emplearse otros colores y materiales de acabado. Se excluye taxativamente el uso de azulejos como material de acabado en fachadas, salvo los murales artísticos y su uso en rótulos comerciales y de señalización.

- En los vuelos sólo se autoriza el vuelo de la losa, debiéndose resolver la protección con elementos metálicos (redondos, pletinas,...).

- La proporción total de huecos referida a la superficie total de la fachada no superará el 60%.

- Se prohíben los remates de teja salvo los que constituyan faldones de cubierta, cuya superficie nunca será inferior a 15 m<sup>2</sup>.

2) Medianerías:

Todos los paramentos de un edificio visibles desde la vía pública se trataran como fachadas, aún cuando se prevea que a corto plazo vayan a quedar ocultos: por tanto todas las medianeras aunque vayan a quedar posteriormente ocultas se encalarán. El tratamiento de la medianería que vaya a quedar vista será obligación del que construye.

3) Cubiertas:

Las cubiertas serán preferentemente planas, del tipo de azotea andaluza. También se permite la cubierta inclinada siempre que sea de teja árabe y su pendiente no supere el 40%.

Podrán utilizarse soluciones mixtas, en cuyo caso la parte proporcional de cubierta de teja no podrá ser inferior al 30 % de la superficie en planta total que se cubre.

En las tablas adjuntas se especifican el núm. máximo de viviendas edificables en cada Manzana. Para la aplicación de este cómputo se tendrá en cuenta la equivalencia la vivienda = 2 apartamentos en la forma y condiciones fijadas por las Normas Generales del PGOU.

POLÍGONO 1				
MANZANA	M <sup>2</sup> SUP.	M <sup>2</sup> EDIFIC.	NÚM. VIVIEN.	ORDENANZA
1	1.506	2.684	21	A B C D A E F G
2	1.313	2.965	21	
3	1.869	1.264	9	
5	368	424	3	
6	1.239	1.800	13	
7	1.400	2.520	19	
8	1.401	1.681	12	
9	125	191	2	
10	1.243	1.898	14	
TOTAL	10.464	15.427	114	

POLÍGONO 2					
MANZANA	M <sup>2</sup> SUPERF.	M <sup>2</sup> EDIFIC.	NÚM. VIVIEN.		
11	104	192	2	H H H H H H H H H H H H H H	
12	246	453	3		
13	71	131	2		
14	364	670	5		
15	838	1.543	11		
16	221	407	3		
17	184	339	3		
18	907	1.669	12		
19	902	1.660	12		
20	856	1.575	11		
TOTAL	4.693	8.639	64		

i) Requisitos Particulares: Zonas de Ordenanzas:

Ordenanza A:

- Ámbito de aplicación: Las Manzanas 1 y 6 que aparecen grafiadas.

- Ocupación y número de plantas: La altura máxima será de II plantas (B+I) y la edificación se retranqueará de la alineación máxima 3,00 m. La ocupación cuando se actúe sobre parcelas de más de 250 m<sup>2</sup> será el 60 y tipología unifamiliar.

-Usos: Residencial:

-Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup>. Y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza B:

-Ámbito de aplicación: La Manzana 2 que aparece grafiada en el Plano.

-Ocupación y número de plantas:

La ocupación máxima será del 76,4% de la parcela bruta para parcelas de hasta 250 m. y el 60% cuando se actúe sobre parcelas de superficie de más de 250 m<sup>2</sup>, y el número máximo de plantas será de III (B+2).

-Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

-Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m. de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza C:

-Ámbito de aplicación: La superficie de la Manzana 3 que aparece grafiada en el plano

-Ocupación y número de plantas: Se establece un retranqueo mínimo de las lindes de los chalets contiguos existentes de 3 ml. La altura máxima será de II Plantas. Podrán emplearse tipologías de viviendas plurifamiliares o unifamiliares adosadas o pareadas.

-Usos: Residencial.

-Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza D:

- Ámbito de aplicación: la Manzana 5 que aparece grafiada en el plano adjunto.

- Ocupación y número de plantas: La ocupación máxima será de 57,6% de la parcela bruta y el núm. máximo de plantas será de II plantas (B+1).

- Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza E:

- Ámbito de aplicación: La Manzana 7 que aparece grafiada en el plano adjunto.

- Ocupación y número de plantas: La ocupación máxima será del 60% de la parcela bruta Y el núm. máximo de plantas será de III (B+2).

- Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro.

En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza F:

- Ámbito de aplicación: La Manzana 8 que aparece en el plano adjunto.

- Ocupación y número de plantas: La ocupación máxima será del 60% de la parcela bruta y el núm. máximo de plantas será de II (B+I).

- Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas -plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m. de diámetro.

Ordenanza G:

- Ámbito de aplicación: Las Manzanas 10 que aparecen grafiadas en el plano adjunto.

- Ocupación y número de plantas: La ocupación máxima será del 76,4% de la parcela bruta para parcelas de hasta 250 m<sup>2</sup> y el 60% cuando se actúe sobre parcelas de superficie de más de 250 m<sup>2</sup>, y el núm. máxime de plantas será de II (B+I).

- Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup> y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m. de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza H:

- Ámbito de aplicación: Las Manzanas 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20 que aparecen grafiadas en el plano adjunto.

- Ocupación y número de plantas: La ocupación máxima será del 61,4% de la parcela bruta para parcelas de hasta 250 m<sup>2</sup> y el 60% cuando se actúe sobre parcelas de superficie de más de 250 m<sup>2</sup>, y el núm. máximo de plantas será de III (B+II).

- Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Residencial, en tipología de viviendas plurifamiliares entre medianeras con alineación fija.

- Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ordenanza Equipamientos:

- Ámbito de aplicación: Las manzanas E.R., E.S, E.D, E.C. que aparecen grafías en el plano adjunto.

-Edificabilidad: La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (aúna todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta limitación no afecta a aquellos equipamientos que juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una edificabilidad superior.

-Ocupación y núm. de plantas: Ocupación libre y número de plantas máxima será de tres, siempre que sea necesario para tapar medianeras vistas- En otros casos la altura máxima será de dos plantas.

Ordenanza de Espacios libres:

- Uso: El destino de estos espacios es la estancia, el paseo y la plantación de vegetación así como el juego y recreo de niños.

Aparte de los usos propios de actividades de esparcimiento, se podrá tolerar y programar la implantación de instalaciones y actividades complementarias de aquellos, tales como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas, plantas, etc., o instalaciones de juego o de servicios tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, servicios de aseos, etc.

Edificaciones permitidas: Los edificios destinados a albergar los usos anteriormente señalados serán desmontables y los que necesariamente tengan que adoptar una construcción y carácter permanentes, serán enterrados.

Las posibles construcciones deberán quedar distanciadas entre sí 30 metros como mínimo. La altura máxima será de 6 metros. La edificación podrá ocupar como máximo el 2% de la superficie de la zona.

j) Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.22. Área de Ordenanza AO-22 «Sector D»:

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Ordenanzas Particulares para Cada Zona:

a. Distribución de superficies netas de suelo, de m<sup>2</sup> edificables y de viviendas por manzanas:

MANZANAS	M <sup>2</sup> SUPERF	M <sup>2</sup> EDIFIC.	NÚM. VIVIEN.	ORDENANZA
1-1	2.785	7.241	54	A
1-2	1.943	2.915	22	A
1-3	2.692	3.718	21	B
1-4	3.974	907	6	C
2-1	783	1.292	10	A
2-2	2.004	4.048,01	28	A

MANZANAS	M <sup>2</sup> SUPERF	M <sup>2</sup> EDIFIC.	NÚM. VIVIEN.	ORDENANZA
Parcelas 1 A, 1 B, 2, 3, 10, 11, 12 A, 12 B.		2.513,86	18	D
Parcelas 4, 5, 6, 7, 8, 9		1.534,00	10	A
2-3	1.356	2.239	16	A
2-4	6.924	7.214,48	82	A
2-4.1		2.226,00		
2-4.2		2.215,00		
2-4.3		1.702,98		
2-4.5		1.070,50		
2-5	637	1.338	10	A
2-6	173	363	3	A
2-7	428	899	7	A
2-8	502	1.077,17	7	A

b. Ordenación detallada según gráfico adjunto.

Ordenanza A:

Ámbito de aplicación: Las Manzanas 1-1, 1-2, 2-1, 2-2, 2-3, 2-4, 2-5, 2-6, 2-7 y 2-8 que aparecen grafiadas. Uso: Residencial.

Altura máxima: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m.

Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup>. Y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Ocupación: Se permite una ocupación del 100% de las parcelas en las plantas bajas, siempre y cuando el uso de éstas sea destinado a no residencial (comercial, oficinas o similares).

Ordenanza B:

Ámbito de aplicación: Las Manzanas 1-3 que aparecen grafiadas.

Uso: Residencial. No estando permitido el uso compatible industrial.

Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup>. Y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7m.

Alineaciones interiores: Las fachadas de los edificios a las calles peatonales proyectadas, se retranquearán 2 m respecto del cerramiento de los solares.

Estudio de Detalle: Podrá redactarse un estudio de detalle que afecte al ámbito total de las manzanas 1-3 (3.142 m<sup>2</sup>) mediante el cual podrán ordenarse los volúmenes correspondientes a los 3.718 m<sup>2</sup> edificables y las 21 viviendas asignadas a dichas manzanas.

Altura máxima: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m.

Tipología: Vivienda plurifamiliar, unifamiliar pareada, unifamiliar adosada y unifamiliar exenta.

Ocupación máxima de la edificación: Con respecto a la superficie total cuya ordenación se detalla será del 75%, y como mínimo el 14% de la superficie no ocupada tendrá carácter de espacio libre público, que sustituya al viario peatonal proyectado.

Se permite una ocupación del 100% de las parcelas en las plantas bajas, siempre y cuando el uso de éstas sea destinado a no residencial (comercial, oficinas o similares).

Ordenanza C:

Ámbito de aplicación: La Manzana 1-4 que aparece grafiada.

Uso: Residencial.

Tipología: Vivienda unifamiliar (chalets). Podrán albergar las edificaciones de garajes para la utilización exclusiva por los residentes en las viviendas. Igualmente podrán albergar las edificaciones, locales para despachos profesionales.

Altura máxima: La altura máxima será de II plantas (B+I). Parcela mínima: La superficie mínima será 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación y retranqueos: Las edificaciones se retranquearán de todas las lindes 3 m, salvo los sótanos que podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Se permite una ocupación del 100% de las parcelas, en las plantas bajas, siempre y cuando el uso de éstas sea destinado a no residencial (comercial, oficinas o similares).

Ordenanza D:

Ámbito de aplicación: Manzana 2-2, Parcelas 1 A, 1 B, 2, 3, 10, 11, 12 A, 12 B que aparecen grafiadas.

Uso: Residencial. No estando permitido el uso compatible industrial.

Parcela mínima: Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 125 m<sup>2</sup>. Y un formato tal que permita inscribir en su interior una circunferencia de 6 m de diámetro. En todo caso tendrá una fachada mínima de 7 m.

Estudio de Detalle: Podrá redactarse un estudio de detalle que afecte al ámbito total mediante el cual podrán ordenarse los volúmenes correspondientes a los 2.513,86 m<sup>2</sup> edificables y las 18 viviendas asignadas a dichas Parcelas.

Altura máxima: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m.

Tipología: Vivienda plurifamiliar, unifamiliar pareada, unifamiliar adosada y unifamiliar exenta. Ocupación máxima de la edificación: Ocupación libre en la parcela.

3. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.23. Área de Ordenanza AO-23 «Sector F»:

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Ordenanzas Particulares:

a) Características de la edificación:

Uso: Residencial y usos compatibles como son Artesanal, Hotelero y Comercial.

Tipología de edificación: Residencial, Unifamiliar o Colectivo.

Altura de la edificación: II plantas.

Ocupación máxima de la parcela: máximo 70% en Uso Residencial.

100% en planta baja, caso de Uso no Residencial.

b) Ordenación detallada según gráfico adjunto.

c) Parámetros por manzanas:

	PARCELAS	SUPERFICIES (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )	NÚM. VIV
M III	1-A	255,00	369,66	3
	1-B	260,20	369,66	3
	1-C	265,50	369,66	3
	1-D	287,15	369,66	3
	1-E	287,15	369,66	3
	2	682,18	930,50	7
	3	669,00	427,50	4
	4	330,00	450,18	3
	5	330,04	450,18	4
	6	660,10	900,92	7
	7	660,08	900,92	7
M IV	1	315,50	504,80	3
	2	304,33	486,88	4
	3	317,00	507,20	4
	4	163,00	184,00	1
	5	163,00	260,80	2
	6	326,00	521,50	5
	7	326,00	444,70	3
	8	1253,00	1.896,80	10
SIPS		232,00	-	-
VIARIO		4.615,31	-	-
SUP (ZONA VERDE)		3.783,50	-	-
		16.485,04	10.715,27	79

Manzana 3:  
4.686,40 m<sup>2</sup> sup. Residencial, es decir:  
Viviendas por manzanas = 47 viviendas.  
Altura máxima: 2 plantas (PB+1)  
232 m<sup>2</sup> superficie suelo social.

Manzana 4:  
3.167,83 m<sup>2</sup> sup., es decir:  
Vivienda por manzana = 32 viviendas.  
Aprovechamiento: 4.806,77 m<sup>2</sup> edificable.

Art. 11.24. Área de Ordenanza AO-24 «Sector Parque Andaluz».

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Ordenanzas Particulares:

Las manzanas se delimitan incorporando a ellas los viales públicos y los suelos residenciales. Con objeto de mejorar la operatividad y gestión de estos suelos, en el PGOU se recogen las manzanas con la inclusión exclusiva del suelo neto residencial, sobre el cual se establecen los parámetros urbanísticos (altura, edificabilidad, núm. de viv.) a objeto de clarificar y ordenar los procesos de concesión de las respectivas licencias de obras.

a) Parámetros por manzanas:

MANZANA NÚM. 1:

Superficie de la manzana	2.405 m <sup>2</sup> .
Superficie edificable	1.978 m <sup>2</sup> .
Superficie de viales	427 m <sup>2</sup> . Edific.
Máx. Manzana	0,44% s/2.405 1.058 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	2 plantas
Uso permitido	Comercial
Tipología	Edific.Abierta

MANZANA NÚM. 2:

Superficie de la manzana	9.620 m <sup>2</sup> .
Superficie edificable Residencial	8.975 m <sup>2</sup> .
Superficie de viales	645 m <sup>2</sup> .
Edific. Máx. manzana 25%	s/9.620 2.405 m <sup>2</sup> .
Edific. Máx. de cada parcela	0,26 m <sup>2</sup> s/p neta
Altura máxima	2 plantas
Uso permitido Viv.	Unif. Aislada. N°
máximo de viviendas	11 viviendas.

MANZANA NÚM. 3:

Superficie de la manzana	10.835 m <sup>2</sup> .
Superficie edificable Residencial	8.710 m <sup>2</sup> .
Superficie de viales	2.105 m <sup>2</sup> .
Edific. máx. manzana 25% s/10.835	2.709 m <sup>2</sup>
Edific. máx. de cada parcela	0,31 m <sup>2</sup> s/p neta
Altura máxima	2 plantas
Uso permitido	Viv. unif. aislada
Núm. máxima de viviendas	14 viviendas.

MANZANA NÚM. 4:

1. Para cada una de las parcelas de la manzana 4, son de aplicación las siguientes determinaciones urbanísticas.

Usos:	Residencial unifamiliar.
Tipología:	Aislada.
Altura máxima	3 plantas
Núm. máx. Viviendas:	1 Vivienda por Parcela.
Distancia mínima a linderos:	3,00 m.
Distancia mínima a fachada:	4,00 m.

2. Ordenación concreta:

Parcela	Superficie m <sup>2</sup>	Coef. Edif m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edificabilidad m <sup>2</sup> t
4.1	890	0,48	427,20
4.2	890	0,48	427,20
4.3	445	0,48	213,60
4.4	683	0,48	327,84
4.5	514	0,48	246,72
4.6	605	0,53	322,89
4.7	939,86	0,48	451,13
4.8	730,30	0,48	350,54
4.9	401	0,53	214,01
4.10	668	0,53	356,52
4.11	1.025	0,48	492
4.12	499,15	0,48	239,60
4.13	401	0,53	214,01
4.14	599	0,48	287,52
4.15	445	0,48	213,60
4.17	285		-

La parcela 4.17 será inedificable, estando exenta de edificabilidad y de viviendas. Solo podrá utilizarse como espacio libre privado (uso de jardín, piscina, recreo), que podrá ser compartida entre las parcelas 4.9 y 4.13.

MANZANA NÚM. 5

Superficie de la manzana 12.166 m<sup>2</sup>.  
 Superficie edificable Residencial 1.261 m<sup>2</sup>.  
 Superficie de viales 905 m<sup>2</sup>.  
 Edific. máx. manzana 25% s/12.166 3.042 m<sup>2</sup>  
 Edific. máx. de cada parcela 0,27 m<sup>2</sup> s/p neta  
 Altura máxima 2 plantas  
 Uso permitido Viv.unif.aislada  
 Núm. máximo de viviendas 12 viv.

MANZANA NÚM. 6 (núm. 51 en el Proyecto de Parcelación)

Superficie de la manzana 3.087,20 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad neta 0,30 m<sup>2</sup>/tm<sup>2</sup>s  
 Altura máxima 2 plantas  
 Uso permitido Viv.unif.aislada  
 Núm. máximo de viviendas 7 viv.

MANZANA NÚM. 7 (núm. 52 en el Proyecto de Parcelación)

Superficie de la manzana 5.983,38 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad neta 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Altura máxima 2 plantas  
 Uso permitido Viv. unif. aislada  
 Núm. máximo de viviendas 13 viv.

MANZANA NÚM. 8 (núm. 53 en el Proyecto de Parcelación)

Superficie de la manzana 2.605 m<sup>2</sup>.  
 Edificabilidad neta 0,30 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s  
 Altura máxima 2 plantas  
 Uso permitido Viv. unif. aislada  
 Núm. máximo de viviendas 6 viv.

MANZANA NÚM. 9 (núm. 54 en el Proyecto de Parcelación).	
Superficie de la manzana	3.959,70 m <sup>2</sup> .
Edificabilidad neta	0,30 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s
Altura máxima	2 plantas
Uso permitido	Viv.unif.aislada
Núm. máximo de viviendas	7 viv.

MANZANA NÚM. 10	
Superficie de la manzana	10.928 m <sup>2</sup> .
Superficie de sistema de espacios libres de dominio y uso público	10.928 m <sup>2</sup> .
Uso permitido	Libre uso público

MANZANA NÚMS. 11 y 12	
Superficie de la manzana	3.312 m <sup>2</sup> .
Uso permitido	Equipamiento social

b) Condiciones de edificación según uso pormenorizado y tipologías:

- Vivienda unifamiliar aislada:

Parcela mínima de 250 m<sup>2</sup>.

Separación a fachada 4 m. Separación a lindes 3 m.

Ocupación max en PA 20% de la parcela neta. Ocupación max en PB 40% de la parcela neta.

-Vivienda unifamiliar adosada: Parcela mín. 200 m<sup>2</sup>.

Separación a fachada 4m. Separación a lindes 3 m.

Ocupación máx. 60%.

- Hotelero:

Ocupación máxima 60%.

- Dotación de una plaza de aparcamiento en el interior de parcela: 1 por cada vivienda.

3. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.25. Área de Ordenanza AO-25 «SLV-3 Las animas».

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Condiciones generales de las edificaciones

a) CONDICIONES DE PARCELA

La parcela mínima edificable tendrá las siguientes condiciones:

1. En Unifamiliar: Superficie mínima: 100 m<sup>2</sup>. Fachada mínima : 5,00 m.

2. En Colectiva: Superficie mínima: 300 m<sup>2</sup>. Fachada mínima : 15,00 m.

3. Comercial Superficie mínima 100 m<sup>2</sup> Fachada mínima 7,00 m.

4 Otros usos Superficie mínima 300 m<sup>2</sup> Fachada mínima 15 m.

b) CONDICIONES DE VOLUMEN.

Las condiciones de volumen en esta área de ordenanza se establecen por edificabilidad, por altura máxima y alineaciones y rasantes.

• EDIFICABILIDAD.

La edificabilidad se establece pormenorizadamente por manzana en cada unidad de ejecución según se refleja en cuadros de la presente documentación y en la documentación gráfica.

• ALTURAS.

La altura máxima se regula por uso:

1. Uso residencial unifamiliar 2 plantas (B+1) y 6,50 m.

2. Uso residencial colectiva 3 plantas (B+2) y 9,60 m. ó 2 plantas (B+1) y 6,50 m. según manzanas.

3. Uso equipamientos 3 plantas (B+2) y 9,60 m.

4. Uso espacios libres 1 planta y 3,5 m.

5. Uso servicios Urbanísticos 1 planta y 3,5 m.

6. Uso comercial 2 plantas y 7 m.

• ALINEACIONES

Dadas las especiales características del Plan Parcial la regulación de alineaciones se hace directamente en las Normas Particulares no pudiéndose hacer de forma genérica por usos.

• RASANTES.

Se regula de forma genérica para todos los usos que la actuación edificatoria deberá respetar la rasante de calle que establece el propio Plan.

• OTRAS CONDICIONES DE VOLUMEN

En cualquier caso la superficie de parcela no ocupada por la edificación será de uso prioritario de la vivienda, quedando como espacio libre alrededor de la edificación, destinada a jardines, actividades recreativas, de esparcimiento, estancia y prehabitación, aparcamiento, etc.

En esta superficie se permiten solamente las construcciones de tipo provisional desmontables, y que no produzcan una cubrición total, tales como pérgolas, toldos, cañizos, entramados, celosías, etc.

-Se permiten los sótanos y semisótanos, así como los vuelos, según lo regulado de forma general.

-Para aparcamientos, acceso de vehículos o parcelas y vallas de cerramiento se cumplirán las condiciones generales establecidas al efecto.

c) CONDICIONES ESTÉTICAS

- Se prohíben las cubiertas inclinadas.

- Se prohíben las medianeras vistas tratándose todas las caras de la edificación como fachada.

- Solo se autorizarán como materiales de fachada y vallas el enfoscado y la pintura de color blanco. En los recercados y zócalos se podrá variar la textura de los materiales pero no el color, que deberá de ser blanco.

- Huecos: la suma de la longitud de los huecos serán, en cada planta, inferior, al 50% de la fachada de dicha planta.

Se permiten, para las carpinterías, todos los materiales y para la barandilla de los balcones únicamente hierro.

- Cerramiento de parcela, serán como máximo de 2,20 m de altura, pudiendo ser ciegos hasta 1,20 de altura y el resto deberá de de malla, o bien con huecos que superen en conjunto el 60% de la longitud, los materiales serán de fábrica de ladrillo o bloque de hormigón debidamente enfoscado y pintado en blanco o en su caso de otro materiales, siempre que sean opacos, mates, consistentes y de color blanco.

- Volumetría: se permiten los cuerpos volados, terrazas y balcones.

- Fachadas: se tenderá a la utilización de elementos de fachadas simple, prohibiéndose cornisas, molduras y adornos tendiendo a mantener la homogeneidad con la edificación tradicional de Conil de la Frontera.

3. Normas particulares para cada zona:

ÁREA DE ORDENANZA 1.

1. Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	ÁREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NUMERO DE VIVIENDAS		UE	m <sup>2</sup> /viv. (media)
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda./m <sup>2</sup> t			
R-1-4	AO-1	5360,18	1,583620	8488,49	0,0080	68	1	124,83
R-1-4A	AO-1	1.393,33	-	2.206,51	-	18		-
R-1-4B	AO-1	3.966,85	-	6.281,98	-	50		-
R-1-5	AO-1	2982,04	1,583620	4.122,42	0,0080	40	1	124,27
R-1-5-A	AO-1	1.900,04	1,580000	3.008,94		24		-
R-1-5-B	AO-1	1.082,00	1,030000	1.113,48		16		-
R-4-4	AO-1	880,69	1,984000	1747,29	0,0080	14	4	124,81
R-4-5	AO-1	609,84	1,400000	853,78	0,0117	10	4	85,38
R-4-6	AO-1	462,97	1,470000	680,57	0,0118	8	4	85,07

2. Condiciones de uso y volumen.

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda colectiva

- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de aparcamientos
- Uso Turístico Hotelero

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>
- Fachada mínima: 15 m.
- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.

- Alineaciones Según plano de Alineaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.

- Edificabilidad por manzana. Según cuadros y documentación gráfica.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

### 3. Tipología

Vivienda colectiva, en edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas. Se permite la convivencia en una misma manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente en caso de convivencia de ambas tipologías se establecerán espacios libres entre ambas, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

### 4. Aparcamientos:

El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

En el caso de las manzanas R-4-4, R-4-5 y R-4-6, dadas sus dimensiones podrán unificarse en una de ellas la totalidad de las plazas de aparcamientos correspondientes a las tres.

### 5. Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.
- Con estudio de detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre la manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

### 6. Equipamiento comercial.

Obligatoriamente se ejecutarán al menos 976 m<sup>2</sup> de locales comerciales en planta baja de los edificios, distribuidos 625 m<sup>2</sup> en la manzana R-1-4 y 351 m<sup>2</sup> en la manzana R-1-5 para cumplimentar el mínimo establecido en el R.P.U.

## ÁREA DE ORDENANZA 2.

### 1. Ámbito de Aplicación:

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	ÁREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚM. VIVIENDAS		UE	m <sup>2</sup> /viv (media)
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda./m <sup>2</sup> t			
R-1-6	AO-2	1453,03	1,583620	2301,05	0,0078	22	1	127,84
R-1-6-A	AO-2	244,21	1,58000	386,74	-	6		
R-1-6-B	AO-2	1.208,82	1,58000	1.914,31	-	16		
R-1-7	AO-2	2074,19	1,583620	3198,18	0,0078	25	1	127,93
R-1-7-A	AO-2	515,44	1,420000	729,72	-	8	1	127,93
R-1-7-B	AO-2	1.558,75	1,580000	2.468,46	-	19	1	127,93
R-3-3	AO-2	1214,22	1,200000	1457,06	0,0082	12	3	121,42
R-3-4	AO-2	728,20	1,200000	873,84	0,0080	7	3	124,83

### 2. Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada

- Uso comercial
- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>, respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas.

- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 3 plantas ó 9,6 m. en UE 1, 2 plantas ó 6,50 m. en UE- 3.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad por manzana según cuadro de la documentación gráfica y escrita.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

3. Tipología.

- Vivienda unifamiliar.

Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

4. Aparcamientos:

El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

5. Condiciones de ordenación.

La manzana R 1-7 deberá desarrollar su ordenación mediante un Estudio de Detalle con carácter obligatorio, y en su caso un proyecto de parcelación, debiendo resolver el contacto con las medianerías existentes.

### ÁREA DE ORDENANZA 3

1. Ámbito de aplicación

Esta área de ordenanza es aplicable en las zonas que se establece en el plano adjunto, de acuerdo con el siguiente cuadro:

MANZANA	ÁREAS DE ORDENANZA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> )		NÚMERO DE VIVIENDAS		UE	m <sup>2</sup> /viv (media)
			m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> t	vda./m <sup>2</sup> t			
R-1-1	AO-3	1.811,43	0,680000	1.201,59	0,0092	11	1	109,24
R-1-2	AO-3	2.713,04	0,680000	2.444,87	0,0087	16	1	115,30
R-1-2-A	AO-3	1.049,90	1,310000	1.378,08	-	H y C		
R-1-2-B	AO-3	1.115,73	0,680000	758,70	-	6		
R-1-2-C	AO-3	453,08	0,680000	308,09	-	3		
R-1-2 (Cesión Calle)		94,33						
R-1-3	AO-3	2086,92	0,680000	1.419,11	0,0092	13	1	109,16
R-3-1	AO-3	2498,89	1,289450	3.222,19	0,0080	25	3	128,89
R-3-1A	AO-3	948,14	1,261206	1.195,80	0,0078	10	3	119,58
R-3-1C	AO-3	145,44	1,259282	183,15	0,0078	1	3	183,15
R-3-1D	AO-3	100	1,088500	108,85	0,0078	1	3	108,85
R-3-1E	AO-3	360,59	1,256524	453,09	0,0078	4	3	113,27
R-3-2	AO-3	1085,24	1,289450	1399,36	0,0079	11	3	127,21
R-4-1	AO-3	7343,58	1,250000	9179,48	0,0074	68	4	134,99
R-3-1B y R-4-2	AO-3	1781,4 795,25(R3-1) 992,15(R4-2)	1,343874	2402,04 1122,72(R3-1) 1.279,33(R4-2)	0,0080	19	3y4	126,42
R-4-3	AO-3	2651,46	1,250000	3314,33	0,0075	25	4	132,57

2. Condiciones de uso y volumen:

a) Los usos admitidos en estas zonas son los siguientes.

- Uso vivienda

- Vivienda Colectiva.

- Vivienda unifamiliar

- Uso comercial
- Uso de oficinas
- Uso de esparcimiento
- Uso turístico Hotelero, en exclusiva sobre manzana y edificación con proyecto unitario.
- Se considera uso compatible el de despacho profesional vinculado al usuario de la vivienda, para vivienda unifamiliar.

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

Para vivienda unifamiliar.

-Parcela mínima: 100m<sup>2</sup>

-Fachada mínima: 5 m

-Altura máxima 2 plantas ó 6,5 m, los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el peso de vehículos por ellos.

Para vivienda colectiva.

- Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

- Fachada mínima: 15 m.

- Altura máxima: 3 Plantas ó 9,6 m.

- Alineaciones según plano de Alienaciones y Rasantes, teniendo las marcadas en ellos el carácter de máximas, pudiéndose retranquear las edificaciones; los espacios resultantes de los retranqueos de las edificaciones se tratarán como continuidad de los espacios públicos colindantes.

- Edificabilidad por manzana según cuadro.

3. Tipología.

- Vivienda unifamiliar adosada en edificación abierta.

- Vivienda colectiva, en edificación abierta, prohibiéndose las medianerías vistas.

Se permite la convivencia en una manzana de la tipología de vivienda unifamiliar con la vivienda colectiva en edificación abierta, regulándose mediante un Estudio de Detalle que con carácter obligatorio tendrá que redactarse previo a la edificación y obligatoriamente en caso de convivencia de ambas tipologías se establecerán espacios libres entre ambas, que se tratarán en continuidad con los espacios públicos colindantes.

4. Aparcamientos:

-El aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

-Los accesos rodados, vados, a las manzanas establecidas en el Plan Parcial, no podrán superar un máximo de dos desde el vial denominado 2<sup>a</sup> debiéndose organizar de forma interna en cada manzana la distribución y aparcamientos de los vehículos.

5. Condiciones de Ordenación.

Las manzanas podrán desarrollarse mediante alguno de los procedimientos siguientes:

- Con proyecto único para toda la manzana.

- Con Estudio de Detalle y parcelación, en el caso de que se actúe con divisiones parcelarias sobre manzana y proyectos independientes para cada parcela. Se empleará tipología de edificación abierta para cada parcela resultante.

ÁREA DE ORDENANZA 4:

1.- Condiciones de uso y volumen

a) Los usos admitidos en esta zona son los siguientes:

- Uso vivienda

Vivienda unifamiliar o colectiva entre medianeras en manzana cerrada

- Uso comercial

- Uso de oficinas

- Uso de esparcimiento

b) Las condiciones de edificación son las siguientes:

- Parcela mínima: 100 m<sup>2</sup>, respetándose excepcionalmente las parcelas existentes con anterioridad a este Plan, y que se encuentren actualmente edificadas

- Fachada mínima: 5 m.

En caso de segregaciones, las parcelas resultantes deberán tener acceso directo e independiente desde la vía pública y sus superficies superiores a 100 m<sup>2</sup>.

- Altura máxima: 2 plantas ó 6,50 m. en viviendas unifamiliares y 3 plantas ó 9,6 m en demás tipologías y uso.

- Alineaciones: según plano de alineaciones y rasantes, fija a fachada.

- Edificabilidad neta por parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Los accesos rodados a las parcelas residenciales no podrán efectuarse por fachadas que den a espacios libres, con objeto de evitar el paso de vehículos por ellos.

- Densidad de vivienda: 1 vivienda por cada 100 m<sup>2</sup> de techo

2. Tipología

- Vivienda unifamiliar.

Alineada a fachada y adosada a medianerías, con carácter general.

- Al objeto de completar la trama urbana del casco al ser colindantes al mismo y tratarse de parcelas que completan manzanas existentes y de posibilitar la legalización de gran parte de las edificaciones existentes.

3. Aparcamientos:

Un aparcamiento/vivienda en el interior de la parcela o edificación.

#### ÁREA DE ORDENANZA EQUIPAMIENTOS

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas como equipamientos públicos en el plano correspondiente y que son de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento.

2. Tipología de la edificación

La edificación será preferentemente de tipo aislado, con zonas ajardinadas en los espacios libres que rodean los edificios.

3. Condiciones de uso y volumen

Son exclusivamente edificables para el fin público a que se les destinen. Los usos permitidos son:

- Uso docente. En la parcela destinada a este fin se dispondrán 1000 m<sup>2</sup> de superficie para el uso de Guardería-Preescolar, y 5300 m<sup>2</sup> para Educación Primaria.

- Uso deportivo.

- Uso administrativo.

- Uso cultural.

- Uso social.

Las posibles sustituciones de uso se regularán en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Junto a ellos se permitirá el uso de vivienda en número máximo de una por instalación para guarda o vigilante.

Para la edificación serán de aplicación los parámetros siguientes:

- Altura máxima: 3 plantas.

- Edificabilidad: La que las distintas dotaciones requieran para satisfacer los programas funcionales asignados.

#### ÁREA DE ORDENANZA SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO (SELUP).

1. Ámbito de aplicación

Esta ordenanza será de aplicación en las zonas señaladas en el plano adjunto.

2. Tipología de la edificación

En estas áreas no se admitirá edificación alguna, excepto el mobiliario urbano y elementos complementarios para el mayor uso y disfrute del espacio como pequeños kioscos de música o golosinas, auditorios, al aire libre o similares.

3. Condiciones de uso y volumen

No se admitirá más obras e instalaciones que las admitidas en las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Quedará prohibida la circulación rodada por los espacios libres.

#### ÁREA DE ORDENANZA ZONAS SERVICIOS URBANÍSTICOS

1. Ámbito de aplicación

Se refiere a los ámbitos así definidos en los planos de ordenación al objeto de ubicar centros de transformación y estaciones de bombeos de agua potable, residuales o pluviales.

2. Tipología de la edificación

Se permiten la edificación correspondiente a las infraestructuras de servicios básicos.

3. Condiciones de uso y volumen.

El uso permitido es el genérico de infraestructura de servicios: depósitos de agua, estaciones de bombeo y similares.

Las condiciones de volumen serán los que deriven de las necesidades para prestar un adecuado servicio a la población.

4. Otras determinaciones.

- Las infraestructuras que se incorporen al suelo residencial deberá tratarse de forma integrada en la fachada de edificios, pudiendo el proyecto de urbanización ajustar la ubicación de los mismos.

- Las infraestructuras que se ubiquen en espacios libres deberán poseer cerramiento de estructura metálica y tabazón de madera o bien mallazo metálico con cobertura vegetal que minimice su impacto visual y estético que se regularán y diseñarán en el proyecto de urbanización.

#### 4. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.26. Área de Ordenanza AO-26 «SLV-5».

#### 1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

#### 2. Condiciones generales de las edificaciones

##### a) CONDICIONES DE PARCELA

Son edificables las parcelas señaladas como tales, con alineaciones oficiales señaladas, calificadas como Uso Residencial o Uso Equipamiento.

##### b) CONDICIONES ESTÉTICAS.

- Condiciones generales.

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que la afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo.

Con carácter específico en este Plan Parcial se evitarán construcciones cuya imagen evoque imitaciones de arquitectura folclórica o kistsh, tendiéndose a soluciones formales y compositivas sencillas y volumetría y fachadas austeras, en consecuencia con la arquitectura popular del municipio.

- Medianeras:

En caso de actuaciones edificatorias faseadas, los paramentos que quedaran al descubierto sobre los que en el futuro se prevean ampliaciones se tratarán como si fueran fachadas.

- Cubiertas:

Solo se permiten las cubiertas planas en terraza. Se tratarán, como si de una fachada más se tratara. Los petos, casetones, tendedores, chimeneas, etc., asegurarán su adecuada presencia exterior.

Los depósitos de agua así como otras instalaciones como antenas, tendedores, climatizadores, placas de energía solar, etc., podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos. En el caso de las antenas de radiocomunicación, siempre que las razones o factores de tipo técnico lo permitan.

- Fachadas.

La composición de la fachada será libre. Solo se permitirán revestimientos continuos en color blanco, así como materiales nobles vistos (hormigón visto, madera).

No se permitirán elementos decorativos (recercados, cornisas, molduras, etc.)

#### 3. Resumen numérico de la ordenación es el siguiente:

	USO	SUP. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	EDIF .m <sup>2</sup> t	NÚM. DE VIVIENDAS	SUPF. %
MANZANA 1 (M-1)	RESIDENCIAL	8.530	0,7408	6.319,02	51 UNDS.	18,72
MANZANA 2 (M-2)	RESIDENCIAL	8.120,73	0,7595	6.167,75	57 UNDS.	18,72
MANZANA 3 (M-3)	RESIDENCIAL					
MANZANA 6 (M-6)	RESIDENCIAL	6.365.73	0,8099	5.155,65	48 UNDS.	-
MANZANA 7 (M-7)	RESIDENCIAL					
MANZANA 8 (M-8)	COMERCIAL PRIV.	1.024	2,2246	2.278,00	18 UNDS.	2,25
MANZANA 9 (M-9)	COMERCIAL PRIV.					
		440	1,9304	849,37	6 UNDS.	0,97
TOTAL	(**)	26.681	-	22.780,00	182 UNDS.	58,56
MANZANA 4 (M-4a)	EQUIP. PÚBL. DOCENTE	2.278	-	-	-	5,00
MANZANA 4 (M-4b)	EQUIP. PÚBL. SOCIAL	228	-	-	-	0,50

	USO	SUP. m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	EDIF .m <sup>2</sup> t	NÚM. DE VIVIENDAS	SUPF. %
MANZANA 5 (M-5)	EQUIP. PUBL. S DEPORTIVO	972	-	-	-	2,13
TOTAL EQTOS.		3.478	-	-	-	7,63
S.L.U.P.	ESPACIO LIBRE PÚBL.	7.763	-	-	-	17,04
CIRCUNVALACIÓN VIALES	VIAL(***) VIAL	5.895	-	-	-	12,94
INFRAESTRUCTURAS(I)	INFRAESTRUCTURA	1.718	-	-	-	3,77
TOTAL SECTOR		45.559		22.780	182 UNDS	100,00

4. Normas Particulares para cada Zona:

ÁREA DE ORDENANZA 1:

1. Ámbito: Las parcelas M-1, M-2, y M-3 señaladas en el plano adjunto.

2. Uso: Uso Global residencial; Uso Pormenorizado: Vivienda en los tipos unifamiliar y colectiva. Son usos compatibles con el residencial los siguientes:

Comercial en planta baja.

Oficinas y Dotacional en cualquier planta.

Garajes y servicios del automóvil en planta baja y sótano.

3. Tipología: Edificación abierta.

4. Altura: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m.

5. Edificabilidad: 0,7408 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s con el desglose siguiente: Parcela M-1: 6.319,02 m<sup>2</sup>t y 51 viviendas.

Parcela M-2: 6.167,75 m<sup>2</sup>t y 57 viviendas.

Parcela M.3: 5.155,65 m<sup>2</sup>t y 48 viviendas.

6. Aparcamientos: Se resolverán en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

7. Planeamiento de desarrollo: Es preceptiva la realización de un Estudio de Detalle y Proyecto de Parcelación en cada una de las Parcelas M-1, M-2 y M-3. Salvo que la actuación sea unitaria, amparada por una única licencia municipal.

ÁREA DE ORDENANZA 2:

1. Ámbito: Las parcelas M-4 y M-5 señaladas en el plano adjunto.

2.-Uso: Equipamiento de Interés Público y Social (Social en M-4b y Deportivo en M-5) y Cultural Docente (M-4a).

3. Tipología: Edificación abierta.

4.-Altura: La altura máxima será de II plantas (B+I) y 6,50 m, medidos en el punto medio del acerado en contacto con la edificación en la Ronda Norte.

ÁREA DE ORDENANZA 3.

1. Ámbito: La parcela M-6, señalada en el plano adjunto.

2. Tipología: Edificación abierta.

3. Uso: Uso global residencial; Uso pormenorizado vivienda colectiva; uso compatible comercial y oficinas. Igualmente se ubicará el elemento infraestructura dentro de la manzana M-6, quedando integrado en la misma, conforme a lo indicado en el informe de la Oficina Técnica Municipal de fecha 20 de enero de 2004.

Así mismo, el proyecto edificatorio podrá reubicar el elemento infraestructura en la parcela e integrarlo dentro de la edificación.

4. Altura: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m; medidos en el punto medio del acerado en contacto con la edificación en la Ronda Norte.

5. Edificabilidad: 2,2246 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s y 18 viviendas.

6. Aparcamientos: Se resolverá en el interior de la parcela un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda.

ÁREA DE ORDENANZA 4.

1. Ámbito: Las parcelas M-7, M-8 y M-9 que constituyen la fachada del núcleo urbano en la Ronda Norte en el tramo contenido en el sector, señaladas en el plano adjunto.

2. Tipología: Manzana cerrada; la alineación de fachada deberá coincidir con las alineaciones oficiales.

3. Uso Global Residencial; Usos Pormenorizados: Vivienda colectiva, uso compatible comercial y oficinas.

4. Altura: La altura máxima será de III plantas (B+II) y 9,60 m, medidos en el punto medio del acerado en contacto con la edificación en la Ronda Norte.

5. Edificabilidad: 1,9304 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s con el desglose siguiente:

Parcela M-7: 849,37 m<sup>2</sup>t y 6 viviendas

Parcela M-8: 908,72 m<sup>2</sup>t y 0 viviendas, comercial privado

Parcela M-9: 909,90 m<sup>2</sup>t y 0 viviendas, comercial privado

5. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.27. Área de Ordenanza AO-27 «Conisol».

1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

2. Uso global: Residencial.

3. Condiciones particulares u ordenanzas de las distintas zonas:

Zona de ORDENANZA 1 (RESIDENCIAL EXCLUSIVO).

Zona de ORDENANZA 2 (RESIDENCIAL Y COMPATIBLES)

Zona de ORDENANZA 3 (COMERCIAL PRIVADO).

Zona de ORDENANZA 4 (COMERCIAL PÚBLICO).

Zona de ORDENANZA 5 (SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL).

Zona de ORDENANZA 6 (EQUIPAMIENTO DEPORTIVO).

Zona de ORDENANZA 7 (EQUIPAMIENTO EDUCATIVO)

Zona de ORDENANZA 8 (ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO)

Infraestructuras.

Será preceptivo la formulación de estudio de detalle para la ordenación de viviendas cuyo proyecto no desarrolle las manzanas completas núms. 2-E, 3, 4 y 5, en donde quede fijadas las edificabilidades y densidades de cada parcela para la salvaguarda de actuaciones individualizadas por parcela dentro de cada manzana.

ÁREA DE ORDENANZA 1: USO RESIDENCIAL EXCLUSIVO

1. Definición y objetivos:

Se designan como ORDENANZA 1 aquellas zonas grafiadas en los planos, ocupadas por conjuntos residenciales de baja densidad, compuesto por viviendas unifamiliares aisladas, caracterizado por la escasa ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de grandes espacios libres de cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

2. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación esta ordenanza a las manzanas denominadas, 1-A 1-B, 1-C, 1-D, 1-E, 1-F, 2-A, 2-B, 2-C y 2-D en el Plano adjunto.

3. Condiciones particulares de la parcelación:

- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se establece en 500 m<sup>2</sup>.

- Parcelaciones.

La segregación de las parcelas (manzanas) definidas estará sujeta a la redacción del Proyecto de Compensación correspondiente o a posteriores Proyectos de Parcelación donde habrá de marcarse de manera inequívoca el número de viviendas y edificabilidad asignada a cada una de las parcelas resultantes.

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de Residencial exclusivo en la única tipología de vivienda unifamiliar aislada.

No se permite una tipología distinta a la unifamiliar aislada, ni usos distintos al residencial. Si se admiten los garajes en el interior de parcela y el jardín privativo.

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

- Separación a vial público: La separación de la edificación a vial público será como mínimo de 3.00 m

Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante. En concreto sería el chale existente en la MANZANA 1-B.

- Separación a linderos: La separación a linderos será como mínimo de 3 metros.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable:

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares, debiendo situarse Todas ellas respetando las distancias a linderos.

6. Condiciones particulares de edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre manzana o parcela será de 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en B-H y 7,50 m.

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cms. sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará, sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

Las plantas bajo rasante no computan a efectos de edificabilidad. El uso será el complementario a una vivienda unifamiliar, en concreto garajes, trasteros, bodeguillas. etc.

8. Condiciones particulares de ocupación:

Ocupación máxima bajo y sobre rasante se fija en el 33%.

9. Aparcamientos:

Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela en el correspondiente proyecto edificatorio.

#### ÁREA DE ORDENANZA 2: USO RESIDENCIAL Y COMPATIBLES

1. Definición y objetivos:

Se designan como ORDENANZA 2 aquellas zonas, grafiadas en los planos como tal, ocupadas por conjuntos residenciales de baja o media densidad, compuesto por viviendas unifamiliares y plurifamiliares y caracterizado por la escasa ocupación del suelo por la edificación, permitiendo la existencia o aparición de grandes espacios libres de cuyo ajardinamiento imprime a estas zonas su carácter más significativo.

2. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 2 y que corresponde a las manzanas denominadas. 2-E, 3, 4 y 5 en el Plano de estas Normas Particulares.

3. Condiciones particulares de la parcelación:

- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se establece en 370 m<sup>2</sup> debiéndose inscribir en ella un círculo de 16 metros de diámetro.

- Número de viviendas

Densidad de viviendas por manzana:

MANZANA 2-E	33 viviendas (máximo]
MANZANA 3	73 viviendas (máximo)
MANZANA 4	106 viviendas (máximo)
MANZANA 5	90 viviendas (máximo)

Densidad de viviendas por parcela:

Se establece una densidad máxima de una vivienda por cada 180 metros cuadrados de suelo.

Será obligatorio proceder a la ordenación de las manzanas 2-E. 3, 4 y 5 mediante Estudio de Detalles, salvo que se presente proyecto edificatorio unitario para la Totalidad de cada una de las manzanas.

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de residencial y compatibles, pudiendo adoptarse las siguientes tipologías: Aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliares, aunque siempre en edificación abierta en concreto con ausencia de medianerías. También es compatible el uso hotelero en edificación abierta, equiparándose 1 vivienda. a 4 plazas hoteleras, pudiendo contar con PB+2 y 9,5 metros de altura siempre que se trate de Instalaciones hoteleras de tres o más estrellas de categoría.

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

- Separación a vial público: La separación de la edificación a vial público será como mínimo de 3,00 m

Se exceptúan de esta condición aquellas edificaciones cuya línea de edificación venga expresamente marcada en los planos de usos, alineaciones o rasante.

- Separación a linderos privados: La separación a linderos privados será como mínimo de 3 metros.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable.

El volumen edificable máximo permitido en cada parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a linderos.

6. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta sobre manzana será de 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

En el caso de parcelaciones deberá reflejarse tanto la edificabilidad como el número máximo de viviendas sobre parcela neta. En cualquier caso la suma de las edificabilidades sobre parcelas netas no podrá superar el total de la edificabilidad de la manzana de donde provienen.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en B+I y 7,50 metros.

En el caso de uso hotelero de tres o más estrellas B+II y 9,6 metros.

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética de edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará, sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

8. Condiciones particulares de ocupación:

Ocupación máxima bajo y sobre rasante se fija en el 60%.

9. Aparcamientos:

Será obligatorio prever una plaza de aparcamiento en el interior de cada parcela en el correspondiente proyecto edificatorio.

### ÁREA DE ORDENANZA 3: USO COMERCIAL PRIVADO.

1, Definición y objetivos:

Se designan como ORDENANZA 3 aquellas zonas: grafiadas en los planos como tal, ocupadas por conjunto edificatorio de alta o media ocupación del suelo, siempre en edificación abierta y alineado a calle.

2. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 3 y que corresponde a la parcela denominada, 6-A en el Plano de estas Normas Particulares.

3. Condiciones particulares de la parcelación:

- Parcela mínima edificable.

La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación es de 531 m<sup>2</sup>.

4. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado el de comercial exclusivo en edificación abierta.

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

- Separación a vial público: La edificación se alineará a vial.

- Separación a linderos: La separación a linderos privados será como mínimo de 3 m, tal y como se recoge en los planos.

- Otras condiciones de posición y forma de los edificios. Disposición del volumen aplicable.

El volumen edificable máximo permitido en la parcela, podrá disponerse en una o varias edificaciones principales y destinarse parte del volumen edificable a edificaciones auxiliares, debiendo situarse todas ellas respetando las distancias a linderos.

6. Condiciones particulares de edificabilidad:

La edificabilidad neta sobre manzana será de 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

7. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación. La altura máxima de la edificación se fija en B+I y 7,5 metros.

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará, sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

8. Condiciones particulares de ocupación:

- Ocupación máxima sobre rasante se fija en el 80%.

- Ocupación máxima bajo rasante no se fija.

**ÁREA DE ORDENANZA 4: USO COMERCIAL PÚBLICO:****1. Definición y objetivos:**

Se designan como ORDENANZA 4 aquellas zonas, grafiadas en los planos como tal, ocupadas por conjunto edificatorio de alta ocupación del suelo, siempre en edificación abierta y alineado a calle.

**2. Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas en como ORDENANZA 4 y que corresponde a la parcela denominada. 6-B en el Plano de estas Normas Particulares.

**3. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:**

Se establece como uso pormenorizado el de comercial exclusivo en edificación abierta.

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

- Separación a vial público. La edificación se alineará a vial

- Separación a linderos: La separación a linderos colindantes será como mínimo de 3 metros, tal y como se recoge en los planos correspondientes, excepto con la parcela de uso social en concreto la 6-D, con la que se producirá medianera.

**5. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:**

La altura máxima de la edificación se fija en B+II y 9,6 metros.

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cms. sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbre no se elevará, sobre la altura definida en el punto

2 del apartado anterior, más de 3 metros.

**ÁREA DE ORDENANZA 5: USO INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.****1. Definición y objetivos:**

Se designan como ORDENANZAS aquellas zonas, grafiadas en los planos como tal ocupadas por conjunto edificatorio de alta ocupación del suelo, siempre en edificación abierta y alineado a calle.

**2. Ámbito de aplicación**

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 4 y que corresponde a la parcela denominada. 6-D en el Plano de estas Normas Particulares.

**3. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:**

Se establece como uso pormenorizado el de servicios de interés público y social en edificación abierta.

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

- Separación a vial público: La edificación se alineará a vial.

- Separación a linderos: La separación a linderos con las parcelas 6-A y 6-C será como mínimo de tres metros.

La edificación podrá adosarse a la parcela 6-B EE lindero restante deberá mantener la alineación oficial interior de parcela tal y como se refleja en los planos.

5 - Condiciones particulares de volumen y forma de edificación: La altura máxima de la edificación se fija en B+II y 9,6 metros.

Por encima de la altura máxima solo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la cornisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm sobre la altura. En caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros, servicios del edificio, zonas comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbre no se elevará, sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior más de 3 metros.

**ÁREA DE ORDENANZA 6: USO DEPORTIVO.****1. Definición y objetivos**

Se designan como ORDENANZA 6 aquellas zonas grafiadas en los planos como tal, ocupadas por zonas deportivas, edificadas o no, para el desarrollo de las actividades propias de este uso.

**2. Ámbito de aplicación:**

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 4 y que corresponde a las parcelas denominadas, 6-C y 8 en el Plano de estas Normas Particulares.

**3. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:**

Se establece como uso pormenorizado el de deportivo.

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

- Separación a vial público La edificación se deberá retranquear 3 metros a vial, solo en la manzana núm. 8 En la parcela 6-C podrá alinearse al mismo.

- Separación a linderos. La separación a linderos colindantes no se establece

5. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación:

La altura máxima de la edificación se fija en B+II y 9,6 metros.

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá la comisa o el antepecho de azotea que podrá elevarse 110 cm sobre la altura. En el caso de cubiertas inclinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros: servicios del edificio, norias comunes, etc. La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevará, sobre la altura definida en el punto 2 del apartado anterior, más de 3 metros.

#### ÁREA DE ORDENANZA 7: USO EQUIPAMIENTO DOCENTE.

1 Definición y objetivos:

Se designan como ORDENANZA 7 aquellas zonas grafiadas en los planos como tal, ocupadas por conjunto edificatorio de alta-media ocupación del suelo, siempre en edificación abierta.

2 Ámbito de aplicación:

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como ORDENANZA 4 y que corresponde a la parcela denominada. 7 en el Plano de estas Normas Particulares.

3. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado e de- equipamiento docente público en edificación abierta.

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

- Separación a vial público. La separación a vial será como mínimo de 3 metros.

- Separación a linderos. La separación a linderos colindantes será como mínimo de 3 metros tal y como se recoge en los planos correspondientes.

5. Condiciones particulares de volumen y forma de edificación: La altura máxima de la edificación se fija en B+II y 9,6 metros

Por encima de la altura máxima sólo se permite la construcción de cajas de escaleras, ascensores, depósitos, chimeneas e instalaciones similares integrándolas dentro de la estructura estética del edificio. También se permitirá La cornisa o el antepecho de azolea que podrá elevarse 110 cms. sobre la altura En el caso de cubiertas molinadas podrá destinarse el espacio definido por ellas para trasteros servicios del edificio zonas comunes, ele La pendiente de la cubierta no excederá del 40% y la cumbrera no se elevara: sobre la altura definida en el punto

2 del apartado anterior, mas de 3 metros.

#### ÁREA DE ORDENANZA 8: USO LIBRE USO PÚBLICO.

1. Definición y objetivos:

Se designan como ORDENANZA 8 aquellas zonas, grafiadas en los planos como tal, que comprenden los espacios públicos de libre acceso, con predominio de vegetación, ajardinados o forestados, destinados al recreo y esparcimiento de la población y a la cualificación ambiental y salubridad de las áreas urbanas y enclavados en un área eminentemente residencial.

2. Ámbito de aplicación:

Será de aplicación esta ordenanza a las zonas calificadas como espacio libre uso público en el Plano de estas Normas Particulares.

3. Condiciones particulares de uso y compatibilidades:

Se establece como uso pormenorizado al de espacio libre de uso público. No se permiten los accesos rodados de vehículos que atraviesen los espacios libres, aunque si los peatonales. A excepción de los accesos rodados de vehículos a la 2E a través de los tramos de espacios libres que linden entre estas manzanas y las manzanas 2A y 2D. No pudiendo realizarse en ningún caso a través de los espacios libres que dan frente a la carretera Fuente del Gallo y a los viarios transversales denominados Avenida Fragata y calle Galeón.

Serán compatibles en este uso las infraestructuras urbanas, tales como redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, alumbrado público, etc.

4. El resumen numérico de la ordenación es el siguiente:

Síntesis de las ordenanzas por parcelas: Condiciones de Volumen por áreas de ordenanza:

Ordenanza	Uso	Tipología	Manzana/ Parcela	Superficie	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Edif.m <sup>2</sup>	Vivienda
1	Residencial Exclusivo	Unifamiliar aislada	1-A	2.139	0,33	706	4
			1-B	2.520	0,33	832	5
			1-C	2.656	0,33	876	5
			1-D	5.784	0,33	1.909	11
			1-E	6.229	0,33	2.056	12
			1-F	3.167	0,33	1.045	6
			2-A	2.920	0,33	964	5
			2-B	4.857	0,33	1.603	9
			2-C	3.795	0,33	1.252	7
			2-D	1.570	0,33	518	3
2	Residencial y compatible	Unifamiliar adosada	2-E	6.186	0,60	3.712	33
		Edificación abierta	3	13.688	0,60	8.213	73
			4	19.817	0,60	11.890	106
			5	17.972	0,60	10.783	96
			6-A	534	1,00	534	0
3	Comercial		6-B	199			
4	Comercial		6-D	556			
5	S.I.P.S.		6-C	460			
6	Deportivo		8	1.790			
7	Docente	Ed. Abierta	7	11.341			
8	S.L.U.P.			28.136			
9	Infraestr.			85			
	Viario			51.146			
TOTALES				187.571			

Condiciones de Volumen por áreas de ordenanza:

Ordenanza	Tipología	Separ. a vial	Separ. a lindero	Altura máxima	Edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Ocupación máx
1	Unif. Aislada	Mínimo 3 m	Mínimo 3 m	B+I (7,5m)	0,33	33%
2	Unif. adosada Edif. Abierta	Mínimo 3 m	Mínimo 3 m	B+I (7,5m)*	0,60	60%
3	Edif. Abierta	Alineado	Mínimo 3 m	B+I (7,5m)	1,00	80%
4	Edif. Abierta	Alineado	Mínimo 3 m.(*)	B+II (9,6m)	-	
5	Edif. Abierta	Alineado	Mínimo 3 m.(**)	B+II (9,6m)	-	
6	-	Alineado.	Mínimo 3 m.(***)	-	-	
7	Edif. Abierta	Mínimo 3 m	Mínimo 3 m	B+II (9,6m)	-	
8	-	-	Mínimo 3 m	-	-	

Si el uso es hotelero B+II (9,6 m)

(\*) Excepto en el lindero con la parcela de ordenanza 5

(\*\*) Excepto en el lindero con la parcela de ordenanza 4

(\*\*\*) Excepto en la parcela 6-C

Ordenación manzana 2E:

PARCELAS	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD( m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	NÚM. VIVIENDAS
2E-1	2.101,56	0,60	12
2E-2	438,73	0,60	2
2E-3	480,00	0,60	2

2E-4	1.104,11	0,60	6
2E-5	2.062,60	0,60	11

## Condiciones Particulares de la Edificación:

a) Tipología: Viviendas adosadas

b) Condiciones de la edificación: Con carácter general para la edificación se establecerá una alineación oficial interior obligatoria de parcela, situada a 9,00 m de la alineación oficial de la calle, según plano sobre rasante, dicha alineación interior afectará exclusivamente a las plantas sobre rasante, manteniendo en todo momento las condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela en cuanto a separación a viales públicos.

c) Condiciones de la Parcela: La parcela mínima edificable a efectos de parcelación y edificación se mantiene en 370 m<sup>2</sup>.

d) Condiciones estéticas: Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a 2,50 m, salvo el cerramiento de parcela a espacios libres, que deberá resolverse:

- Hasta 1,00 m de altura máximo con elementos ciegos, terminándose con ladrillo visto.

- Hasta una altura máxima de 2,50 m con pantallas vegetales.

Ordenación manzana 3:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIF. M <sup>2</sup>	ALTURA	NÚM. VIVIENDA
3A	13.688,00	0,60	8.213,00	B +1	86

Ordenación manzana 4:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIF. m <sup>2</sup>	ALTURA	NÚM. VIVIENDA
4A	370,00	0,60	222,00	B+1	2
4B	370,00	0,60	222,00	B+1	2
4C	474,12	0,60	284,47	B+1	2
4D	911,95	0,60	547,17	B+1	5
4E	462,12	0,60	277,27	B+1	2
4F	449,47	0,60	269,68	B+1	2
4G	370,00	0,60	222,00	B+1	2
4H	370,00	0,60	222,00	B+1	2
4I	467,89	0,60	280,73	B+1	2
4J	1.547,78	0,60	928,67	B+1	8
4K	370,00	0,60	222,00	B+1	2
4L	11.306,65	0,60	6.783,99	B+1	62
4M	2.347,00		995,02	B+1	5

## Condiciones Particulares de la Edificación:

a) Condiciones particulares de uso y compatibilidad: Se establece el uso pormenorizado de Residencial y compatible, pudiendo adoptarse las tipologías de aisladas, pareadas, adosadas y plurifamiliar (siempre en edificación abierta y en ausencia de medianerías.) También es compatible el uso hotelero.

b) Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela: se establece una separación de 3 m tanto a linderos públicos como privados. Dicha alineación afectará exclusivamente a las plantas sobre rasante.

Se permite la construcción de viviendas adosadas en número máximo de dos, pertenecientes a propietarios de diferentes parcelas y desarrolladas en proyectos de ejecución independientes, debiendo garantizarse documentalmente en el expediente de concesión de licencia el acuerdo entre los propietarios. En el caso que ambas construcciones sean promovidas por el mismo propietario, dicho acuerdo sería innecesario.

Ordenación manzana 5:

PARCELA	SUPERFICIE	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	EDIF. m <sup>2</sup>	ALTURA	NÚM. VIVIENDA
5A	1.223,86	0,60	734,32	B+1	6
5B	2.689,06	0,60	1.613,44	B+1	14
5C	14.059,07		8.848,22	B+1	71

## 5. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares).

Art. 11.28. Área de Ordenanza AO-28. «Urbanización Fuente del Gallo.»

## 1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa. Se trata de un núcleo fundamentalmente de segunda residencia, que está situado junto a la franja de costa que comprende la playa de Fuente del Gallo y la cala de Camacho, dividida en zonas, Fuente del gallo I y Fuente del gallo II.

## 2. Zonificación:

## FUENTE DEL GALLO I.

Las zonas previstas (que aparecen especificadas en el plano correspondiente) son las siguientes:

- Residencial: Subzona A Subzona B.
- Comercial.
- Hotelera.
- Parques y Jardines Públicos.
- Deportiva.
- Cultural o docente.

## 3. Normas particulares para cada zona:

## ÁREA DE ORDENANZA 1: Zona Residencial:

Definición y carácter: Edificaciones dotadas de espacios libres que tendrán el carácter de dominio y uso privado. Se establecen dos subzonas:

## Subzona A:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima: 500 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 25%.
- Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a linderos posteriores y laterales: 3,00 m mínimo.
- Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
- Cerramientos: la altura máxima de los de fábrica será de 2,20 m.
- Uso: Residencia unifamiliar.

## Subzona B:

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 25%.
- Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Retranqueos a linderos posteriores y laterales: 5,00 m mínimo.
- Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
- Cerramientos: la altura máxima de los de fábrica será de 2,20 m.
- Usos:

Uso preferente residencial Unifamiliar. No obstante, podrán, en parcelas iguales o superiores a 2.500 m<sup>2</sup>, adosarse o adherirse las viviendas formando un conjunto, siempre que no superen el núm. de una vivienda por cada 700 m<sup>2</sup>. En este caso podrá aplicarse la equivalencia de 2 apartamentos = 1 vivienda.

Uso tolerado: De relación. Locales destinados al público para el desarrollo de su vida de relación tales como restaurantes, cafés, bares, etc. con un máximo de 250 m<sup>2</sup> construidos sobre cada parcela de 700 m<sup>2</sup>, no permitiéndose la agrupación para el desarrollo de un programa comercial mayor. Se sujetarán a las disposiciones vigentes.

## ÁREA DE ORDENANZA C: Zona Comercial y social:

Definición: Edificio dotados de espacios libres que podrán tener carácter público o privado.

- Tipología: Edificación aislada.
- Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup>.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 25%.
- Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Retranqueos a linderos posteriores y laterales: 5,00 m mínimo.
- Altura máxima: 8,00 m y dos plantas.
- Cerramientos: la altura máxima de cerramientos será de 2,20 m
- Usos:

Usos preferentes:

Abastecimiento: tales como galerías comerciales, mercados de barrio, etc.

De relación: locales destinados al público para el desarrollo de su vida de relación tales como restaurantes, cafés, bares, que se sujetarán a las disposiciones vigentes. Asistencial: tales como residencia o club de ancianos, instituciones infantiles y juveniles, consultorio sanitario, etc.

Público-Administrativo en todos sus tipos.

Usos tolerados:

Residencial unifamiliar con las condiciones previstas en la subzona B, siempre que queden garantizadas las dotaciones comerciales y sociales de la U.E., que serán al menos 4 m<sup>2</sup>/techo por cada vivienda.

ÁREA DE ORDENANZA D: Zona Hotelera:

Definición y carácter: Edificaciones dotadas de espacios libres, destinados al público para alojamiento, que se sujetarán a las disposiciones vigentes.

- Tipología: Edificación aislada.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 25%.
- Edificabilidad máxima 0,42 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima: 10 m y tres plantas.
- Cerramientos de fábrica serán de 2,20 m
- Usos: Hotelero.

FUENTE DEL GALLO II.

a) Requisitos particulares para cada Zona de Ordenanza:

ÁREA DE ORDENANZA E

Ámbito de aplicación: las manzanas que aparecen grafiadas en el plano adjunto y que se relacionan con su edificación a continuación:

MANZANA	M <sup>2</sup> DE SOLARES	COEF.EDIF.m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	NÚM. VIVIENDAS
3	2.031,62	0,423	861,26	4
14	6.037,50	0,423	2.559,47	10
15	5.023,00	0,428	2.154,84	9
20	7.199,35	0,423	3.052,02	14
21	7.257,94	0,423	3.076,86	11

Parcela mínima:

Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación y número de plantas:

Dentro de las parcelas o solares, los edificios se construirán aisladamente, es decir, que no podrán acoplarse ninguna construcción a los linderos del terreno. Las distancias mínimas entre los límites de la parcela y los edificios serán de 3 m, con respecto a las lindes medianeras, e incluso respecto de los linderos de alineación oficial. Esta distancia se medirá según la proyección vertical sobre el terreno del vuelo de las cubiertas. La superficie construida en planta primera será como máximo el 50% de la construida en planta baja.

Se fija el número máximo de II plantas (B+1).

En todas las parcelas será obligatoria la construcción de un patio tendadero previsto como cerramiento de celosía para ocultación de ropas, con una ocupación mínima de 10 m<sup>2</sup> y máxima de 20 m<sup>2</sup>. Esta superficie al no estar cubierta no se computará como superficie construida. Estas instalaciones se separarán de los linderos al menos 1,00m.

Usos y tipología:

Las parcelas correspondientes a esta área de ordenanza se destinarán exclusivamente a vivienda unifamiliar aislada.

En las manzanas 14 y 15, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

ÁREA DE ORDENANZA F:

Ámbito de aplicación: las manzanas que aparecen grafiadas en el plano adjunto y que se relacionan con su edificación a continuación:

MANZANA	M <sup>2</sup> DE SOLARES	COEF.EDIF.m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	NÚM. VIVIENDAS
11	10.676,13	0,5983	6.388,24	12
12	19.737,25	0,6165	12.168,70	26
16	6.559,70	0,4024	2.640,00	18
17	2.683,35	0,4919	1.320,00	9
18-19	11.748,00	0,3660	4.300,00	30

Parcela mínima:

Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación y número de plantas:

Dentro de las parcelas o solares, los edificios se construirán aisladamente, es decir, que no podrán acoplarse ninguna construcción a los linderos medianeros. Las distancias mínimas entre los límites de la parcela y los edificios serán de 3 m con respecto a las lindes medianeras, e incluso respecto de los linderos de alineación oficial. Esta distancia se medirá según la proyección vertical sobre el terreno del vuelo de las cubiertas.

Usos y número de plantas

Las parcelas 16, 17, 18-19 correspondientes a esta zona de ordenanza podrán destinarse:

a) Vivienda unifamiliar aislada, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un patio tendadero previsto como cerramiento de celosía para ocultación de ropas, con una ocupación mínima de 10 m<sup>2</sup> y máxima de 20 m<sup>2</sup>. Esta superficie al no estar cubierta no se computará como superficie construida. Estas instalaciones se separarán de los linderos al menos 1,00 m.

Se fija en este caso un número máximo de II plantas (B+1).

b) Edificios de viviendas, agrupadas, adosadas o por plantas, excluyéndose los usos no estrictamente residenciales.

Para el uso residencial el número máximo de plantas será de II (B+1).

En ambos casos, deberá redactarse proyecto de Parcelación con anterior a las solicitudes de licencias.

En todo caso las alineaciones de las edificaciones no sobrepasarán la línea que delimita la zona de servidumbre de protección del litoral, derivada de la Ley de Costa. Igualmente no podrán sobrepasar la línea de protección del arroyo.

Por otro lado en las parcelas 11 y 12, se podrán realizar los usos de Vivienda unifamiliar aislada y Edificios de viviendas, detallados anteriormente y además pudiendo incluir el uso Hotelero.

Para el uso residencial el número máximo de plantas será de II (B+1). Y en caso de uso hotelero la latera permitida será III (B+2).

En las manzanas 11, 12, 16, 17 y 18, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

ÁREA DE ORDENANZA G:

Ámbito de aplicación: las manzanas que aparecen grafiadas en el plano adjunto y que se relacionan con su edificación a continuación:

MANZANA	M <sup>2</sup> DE SOLARES	COEF.EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	NÚM. VIVIENDAS
5	4.341,73	0,2856	1.240,00	8
13	3.504,58	0,3095	1.085,00	7

Parcela mínima:

Se considera parcela mínima aquella que tenga una superficie de al menos 500 m<sup>2</sup>.

Ocupación y número de plantas:

Dentro de las parcelas o solares, los edificios se construirán aisladamente, es decir, que no podrán acoplarse ninguna construcción a los linderos medianeros. Las distancias mínimas entre los límites de la parcela y los edificios serán de 3 m con respecto a las lindes medianeras, e incluso respecto de los linderos de alineación oficial. Esta distancia se medirá según la proyección vertical sobre el terreno del vuelo de las cubiertas.

Usos y número de plantas:

Las parcelas correspondientes a esta zona de ordenanza podrán destinarse:

a) Vivienda unifamiliar aislada, en cuyo caso será obligatoria la construcción de un patio tendadero previsto como cerramiento de celosía para ocultación de ropas, con una ocupación mínima de 10 m<sup>2</sup> y máxima de 20 m<sup>2</sup>. Esta superficie al no estar cubierta no se computará como superficie construida. Estas instalaciones se separarán de los linderos al menos 1,00 m.

Se fija en este caso un número máximo de II plantas (B+1).

b) Edificios de viviendas, agrupadas, adosadas o por plantas, excluyéndose los usos no estrictamente residenciales.

Para el uso residencial el número máximo de plantas será de II (B+1).

En ambos casos, deberá redactarse proyecto de Parcelación con anterior a las solicitudes de licencias.

En todo caso las alineaciones de las edificaciones no sobrepasarán la línea que delimita la zona de servidumbre de protección del litoral, derivada de la Ley de Costa. Igualmente no podrán sobrepasar la línea de protección del arroyo.

En la manzana 5, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### ÁREA DE ORDENANZA H:

Ámbito de aplicación:

Las manzanas que aparecen grafiadas en el plano adjunto y que se relacionan con su edificación a continuación:

MANZANA	M <sup>2</sup> DE SOLARES	COEF.EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	NÚM. VIVIENDAS
6	4.555,99	2,8902	13.168	31

Ocupación y número de plantas:

La edificación se dispondrá libremente en la parcela dentro de las alineaciones oficiales, sin que la ocupación supere el 50%.

Se fija en este caso un número máximo de II plantas (B+1).

Usos:

Todos los previstos bajo el epígrafe residencial y los compatibles. En el supuesto de proyectarse locales, estos no supondrán más del 20% de la superficie edificada.

Estudio de Detalle:

En el supuesto de no presentarse un proyecto unitario para la edificación de esta parcela, se redactará necesariamente un estudio de detalle que establezca alineaciones interiores de las edificaciones en las parcelas así como distribución del volumen edificado y la distribución del núm. de viviendas.

En la manzana 6, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### ÁREA DE ORDENANZA I:

Ámbito de aplicación: las manzanas que aparecen grafiadas en el plano adjunto y que se relacionan con su edificación a continuación:

MANZANA	M <sup>2</sup> DE SOLARES	COEF. EDIF. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> EDIFICABLES	NÚM. VIVIENDAS
2	1.305,82	1	1.305,82	1

Ocupación y número de plantas: La ocupación de la parcela será del 50% y el número máximo de planta de II (B+1). En el supuesto de no presentarse un proyecto unitario para la edificación de esta parcela, se redactará necesariamente un estudio de detalle que establezca alineaciones interiores de las edificaciones en la parcela así como distribución del volumen edificado.

Usos: Todos los previstos bajo el epígrafe Comercial.

En la manzana 6, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

#### ÁREA DE ORDENANZA J:

Ámbito de aplicación y edificabilidad: Las Manzanas núms. 9 y 10, que aparecen grafiadas en el plano adjunto.

MANZANAS	M <sup>2</sup> SOLARES	M <sup>2</sup> EDIF	EDIFICABILIDAD
Manzana 7	3.074,84 m <sup>2</sup>	922,44 m <sup>2</sup>	0,30
Manzana 9	1.945,33 m <sup>2</sup>	583,60 m <sup>2</sup>	0,30
Manzana 10	1.085,87 m <sup>2</sup>	325,77 m <sup>2</sup>	0,30

Ocupación y núm. de plantas: El número máximo de plantas será de II (B+1) y la edificación ocupará libremente la parcela. El número de plantas en la fachada de las edificaciones a la zona L.U.P., contigua, si existen, será como máximo de una; y su altura (medida conforme se especifica en: 2. NORMAS DE EDIFICACION) será de un máximo de 3,50 m.

Usos: Servicios en edificios exentos: bar-restaurantes que prestan servicios necesarios y convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre; obras e instalaciones que con carácter ordinario permite en esta zona el arte 25.2 de la Ley de Costas y 46 de su Reglamento. Por la naturaleza de la costa (playa estrecha a pie de acantilado) estos servicios no pueden tener otra ubicación. Según se desarrolle el proceso edificatorio se procederá de manera idéntica a lo previsto en la Ordenanza anterior.

«Estos usos deberán constar con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, tal y como determinan los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas.

Usos Compatibles: Hotelero exclusivo, establecimientos de alojamiento turístico, incluidos en el artículo 36 de la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.

En el uso compatible hotelero, las edificaciones dedicadas a alojamiento se deberán situar en la zona no afectada por la delimitación de servidumbre de protección. En el resto se podrán implantar las edificaciones autorizadas por la Ley de Costas.

Estudio de Detalle: En el supuesto de no presentarse proyecto unitario para la edificación de cada una de las manzanas se redactará necesariamente un estudio de detalle que establezca las alineaciones interiores de las edificaciones en la parcela así como la distribución del volumen edificable y la distribución de usos a implantar.

En las manzanas 9 y 10, previa concesión de licencias de obras será preceptiva la autorización correspondiente de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

**ÁREA DE ORDENANZA FGII EL:**

Zonas Verde: No se permitirán obras ni instalaciones, ni infraestructuras en las zonas verdes, que limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino de espacios libres. Expresamente se prohíben las construcciones desmontables del tipo de las previstas por la Ley de Costas y su Reglamento vinculadas al disfrute del D.P.M.T, ya que para estos usos se han previsto las oportunas superficies.

Jardines y juegos de niños: No se permitirán obras ni instalaciones, ni infraestructuras en las zonas de jardines y juegos de niños, que limiten el uso público o permitan un uso no conforme a su destino. Expresamente se permiten las construcciones desmontables del tipo de las previstas por la Ley de Costa y su Reglamento vinculante al disfrute del D.P.M.T, ya que para estos usos se han previsto en el planeamiento las oportunas superficies. Solo son autorizables las obras, servicios e instalaciones que justifiquen sobradamente su fin.

**4. Conservación de la urbanización:**

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

**Art. 11.29. Área de Ordenanza AO-29. «SLC-3».**

**1. Ámbito.**

Esta ordenanza será de aplicación en la zona turística definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

**2. Condiciones Generales de las Edificaciones.**

a) Condiciones de la parcela: Son edificables las parcelas señaladas como tales, con alineaciones oficiales señaladas calificadas como Uso Hotelero o Uso Equipamiento.

En la parcela calificada como Uso Zona de Servicio, solo se admitirán las obras de mantenimiento y conservación de la edificación existente.

Será de aplicación las condiciones de parcela establecidas en las Normas Generales.

b) Condiciones de volumen: La edificación siempre ha de guardar distancia a calles y linderos de cinco (5) metros. La altura de la edificación, edificabilidad, ocupación...se establece para cada parcela.

Será de aplicación las condiciones de volumen establecidas en las Normas Generales.

c) Condiciones estéticas:

Condiciones generales:

La responsabilidad del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y por tanto, cualquier clase de actuación que la afecte deberá someterse a su criterio, que se acomodará a lo establecido en la Ley del Suelo. Esta área constituye una unidad coherente en cuanto a su aspecto formal. De la solución adoptada conviene destacar:

a) La incorporación de la franja de servidumbre de protección de Costas, como espacios de Libre Uso Público conformando una zona verde que tendrá continuidad en todo el frente litoral.

b) La creación de bandas de Libre Uso Público transversales al litoral que permitan establecer relaciones de permeabilidad entre el litoral y los viarios paralelos a este.

Con carácter específico se evitarán construcciones cuya imagen evoque imitaciones de arquitectura folclórica o kitsch, tendiéndose a soluciones formales y compositivas sencillas y volumetría y fachadas austeras, en consecuencia con la arquitectura popular del municipio, en especial en las edificaciones situadas en primera línea de playa, donde las construcciones deberán ser de interés arquitectónico y sensibles a su posición respecto al litoral.

Medianeras:

Habida cuenta de que la tipología permitida es de edificación abierta, no se producirán medianerías. En caso de actuaciones edificatorias falseadas, los paramentos que quedaran al descubierto sobre los que en el futuro se prevean ampliaciones se tratarán como si fueran fachadas.

Cubiertas:

Solo se permiten las cubiertas planas en terraza. Se tratarán, como si de una fachada más se tratara. Los petos, casetones, tendedores, chimeneas, etc., asegurarán su adecuada presencia exterior.

Los depósitos de agua así como otras instalaciones como antenas, tendedores, climatizadores, placas de energía solar, etc., podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las vías públicas ni espacios públicos. En el caso de las antenas de radiocomunicación, siempre que las razones o factores de tipo técnico lo permitan.

Fachadas:

La composición de la fachada será libre. Solo se permitirán revestimientos continuos en color blanco, así como materiales nobles vistos (hormigón visto, madera).

No se permitirán elementos decorativos (recercados, cornisas, molduras, etc.)

3. Normas Particulares para cada Zona.

ÁREA DE ORDENANZA A:

Ámbito de aplicación: La parcela A, que aparecen grafiadas en el plano adjunto. Tipología: Edificación Abierta.

Uso: Equipamiento de Interés Público y Social. Retranqueos: 5 m a todas las lindes.

ÁREA DE ORDENANZA B:

Ámbito de aplicación: Las parcelas B, que aparecen grafiadas en el plano adjunto. Tipología: Edificación Abierta.

Uso: Hotelero.

Altura: La altura máxima será de III plantas (tres) y 10,50 m. Retranqueos: 5,00 m a todas las lindes.

Edificabilidad: 17,180 m<sup>2</sup> (nº máximo de habitaciones 400). Ocupación: 45%.

4. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

Art. 11.30. Área de Ordenanza AO-30. «Urbanización Roche».

a) Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona definida en el plano de usos de la Ordenación Completa, como UR, Urbanización Roche.

b) Zonificación:

Las zonas previstas, que aparecen especificadas en los planos adjuntos, son las siguientes:

- Zonas Residenciales:
    - UR-1 Subzona Residencial A.
    - UR-2 Subzona Residencial B.
    - LN-1 Residencial: Subzona Residencial LN-1
  - Zona Cívica, Cultural y Religiosa: UR-3.
  - Zona de Tolerancia Industrial y Comercial: UR-4.
  - Zona de Penetración: UR-5.
  - Hotelera: LN-1 Hotelero.
- c) Normas Particulares para cada Zona.

#### ÁREA DE ORDENANZA ZONA RESIDENCIAL A Y B (UR-1, UR-2):

1. **Ámbito:** El ámbito de aplicación de las siguientes normas y ordenanzas son las zonas destinadas a usos residenciales, grafiadas en los planos adjuntos dentro del área de ordenanza de Urbanización Roche de la ordenación Roche.

#### 2. Usos:

a) El uso predominante será el residencial, de acuerdo con las tipologías y limitaciones expresadas para cada subzona.

#### b) Se admiten como usos compatibles:

- Los deportivos particulares cuando queden adscritos al uso residencial, tanto en lo referente al dominio como a la unidad física de la ordenación en la parcela. Vivienda e instalación deportiva deben pertenecer al mismo propietario y ubicarse bien en la misma parcela, bien en parcelas contiguas; en cualquier caso ordenadas conjuntamente.

- Los equipamientos destinados al servicio de los usos residenciales, en las parcelas expresamente grafiadas para tal fin.

c) Son usos incompatibles los comerciales, terciarios e industriales.

d) Quedan expresamente prohibidos los usos y actividades sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

3. **Parcela mínima:** Se establece como superficie mínima de cada parcela 700 m<sup>2</sup>.

#### 4. Indivisibilidad:

a) Las parcelas serán indivisibles conforme a los arts. 257 a 259, ambos inclusive, del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

b) Por referencia a lo dispuesto en estas normas, no se efectuarán segregaciones que produzcan parcelas de superficie menor de setecientos (700) metros cuadrados.

c) Las parcelas serán indivisibles. Sus líneas medianeras podrán ser objeto de variación siempre y cuando:

- No se modifique la configuración perimetral del polígono o manzana.

- Los lotes resultantes no vulneren el Plan de Ordenación ni las Ordenanzas.

- Permitan a su vez la edificación de acuerdo con el apartado anterior y dispongan de acceso.

#### 5. Plantas bajo rasante:

a) En todas las parcelas se permite la construcción de sótanos y semisótanos. Para ser considerados semisótanos, la diferencia de cota la cara inferior de forjado de planta baja y la rasante del vial por donde tenga el acceso la parcela serán como mínimo de 0,50 m y como máximo de 0,70 m.

b) En planta bajo rasante se permiten garajes, trasteros, bodegas y cuantos usos puedan ser asimilados como anejos al residencial, e inclusive Residencial, cuando uno de sus paramentos permita la visión al exterior por puertas o ventanas.

c) Los sótanos y semisótanos no computan a efectos de superficie construida de la vivienda, con la salvedad señalada en el art. 6.5.

#### 6. Edificabilidad:

a) Se determinan las edificabilidades señaladas a continuación:

- ZONA A: (UR-1)

a) Se determina una edificabilidad máxima de 0,2666 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, (equivalente a dividir el índice en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> por 3 metros de altura) con la salvedad señalada en el siguiente apartado.

b) Para las manzanas grafiadas en el Plano adjunto con los núm. 1, 2, 3 y 4, se determinan las siguientes edificabilidades:

\* Número 1.- «Mónaco».

Superficie techo edificable: 4.200 m<sup>2</sup>. Coeficiente: 0,2266 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Número 2.- «San Marino».

Superficie techo edificable: 4.400 m<sup>2</sup>. Coeficiente: 0,2166 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Número 3.- «Helvetia».

Superficie techo edificable: 3.800 m<sup>2</sup>. Coeficiente: 0,2166 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

\* Número 4.- «Suecia».

Superficie techo edificable: 4.100 m<sup>2</sup>

Coeficiente: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- ZONA B (UR-2)

Se determina una edificabilidad máxima de 0,3333 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (equivalente a dividir el índice en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> por 3 metros de altura).

b) Las edificabilidades señaladas en el epígrafe anterior se aplicaran a la superficie neta de parcela, es decir, la comprendida entre sus lindes medianeras (incluida la posterior) y la frontal que la separa del acerado.

c) Las parcelas y/o manzanas lindantes con el Dominio Público Marítimo-Terrestre habrán de respetar además de la zona de protección del MOPTMA, la franja de especial protección de cárcavas y acantilados grafiada en el Plano «Ordenación Completa».

En la referida franja de especial protección de cárcavas y acantilados cuya titularidad es de dominio privado, solo se permitirán actuaciones de ajardinamiento y mantenimiento siempre que estos no supongan alteración de los perfiles naturales de los terrenos ni destrucción de la vegetación autóctona existente, quedando expresamente prohibido los movimientos de tierras tales como rellenos o desmontes. Únicamente podrán realizarse en este espacio, cercas de piedra de la zona de una altura máxima de un metro, tanto en los frentes colindantes con la servidumbre de tránsito, como en los laterales de las parcelas, dejando expedita dicha servidumbre y los accesos peatonales públicos y gratuitos al litoral o playa previstos en el plano de ordenación núm. 8, así como para la ampliación de la depuradora en la parcela grafiada en el mismo plano.

d) A efectos de cómputo del volumen edificable se tendrán en cuenta exclusivamente aquellos que presenten cerramiento superior con forjado o cubierta con los siguientes criterios:

- En su totalidad los recintos cerrados en todo su perímetro.

- Al 50% los recintos cerrados en más de la mitad y menos del total de su perímetro.

- No computan los que estén abiertos en más de la mitad de su perímetro y, en general, los situados bajo rasante.

e) Cuando la topografía del terreno produzca en la edificación una planta habitable que pueda ser considerada en alguno de sus extremos sótano o semisótano, se computará el 50% de su superficie.

7. Altura máxima:

a) Será de PB+1 o 7 m, medidos desde el punto medio de la fachada que presente mayor diferencia de rasante entre sus extremos hasta el plano superior del forjado de cubierta. Los semisótanos no computan como planta.

b) En parcelas lindantes con el dominio público la altura será como máximo de 1 planta o 4 m, con el mismo criterio anterior, sin perjuicio de lo establecido en el apartado 5.2.

c) Por encima de estas limitaciones solamente se permiten:

- Tejados cuya altura máxima de cumbre sea de 2,50 m desde el plano superior del último forjado.

- Castilletes de acceso a azotea, de altura máxima 2,50 m desde el plano superior del forjado de azotea hasta su punto más alto.

- Pérgolas y estructuras desmontables, cuando el elemento construido más alto se sitúe como máximo a 2,70 m del plano superior de forjado.

8. Cota de planta baja:

La cara superior del forjado de planta baja se situará como máximo a 1 m de la rasante del vial por donde tenga el acceso a la parcela.

9. Alturas interiores:

La altura mínima libre interior de cada planta será de 2,50 m medida de pavimento terminado a techo terminado.

10. Ocupación de la parcela:

a) La superficie comprendida dentro del perímetro en planta baja de la vivienda no superará el 25% de la superficie neta de parcela.

b) Si se construye planta alta, su superficie cerrada será como máximo el 70% de la baja sin que la suma de ambas puedan sobrepasar el máximo de volumen.

11. Distancias:

a) La distancia mínima a linderos medida desde cualquier punto de la edificación principal, incluso bajo rasante, será de 5 m.

b) La distancia mínima entre linderos y cualquier otra construcción por encima de rasante será de 3,5 m.

c) En las parcelas y/o manzanas lindantes con el Dominio Público Marítimo-Terrestre se entenderá por lindero, en esta zona, la línea interior de la franja de especial protección de cárcavas y acantilados grafiada en el Plano núm. 8 «Ordenación Detallada».

d) La distancia entre elementos dentro de una misma parcela se considera libre.

#### 12. Viviendas adosadas:

a) Se permite la construcción de viviendas adosadas en número máximo de dos, pertenecientes a diferentes parcelas y desarrolladas en un único proyecto de ejecución, debiendo garantizarse documentalmente en el expediente de concesión de licencia el acuerdo entre los propietarios o su innecesidad.

La garantía documental viene forzada para evitar la aparición de medianeras vistas si uno de los propietarios decide no construir en forma adosada. Debe exigirse un compromiso formal de construir en esta forma, salvo que ambas construcciones sean promovidas por el mismo propietario, en cuyo caso dicho acuerdo es innecesario.

b) Las construcciones pareadas descritas quedan obligadas a todas las prescripciones de la zona que le sea de aplicación.

c) «Viviendas unifamiliares aisladas o adosadas con superficie común en suelo»: En parcelas con superficie igual o superior a siete mil metros cuadrados, se podrán construir viviendas unifamiliares aisladas, adosadas o adheridas, en número no superior a una por cada setecientos metros cuadrados de superficie. En todo caso será necesario respetar la distancia de 7 m entre grupos de edificaciones, debiendo el resto de la superficie no ocupada por la edificación, destinarse a zona común para el uso de sus propietarios, y establecerse solamente en ellas espacios verdes y ajardinados, así como instalaciones recreativas tales como piscina, pista de tenis y construcciones auxiliares.

d) «Prohibición de adosar viviendas en determinadas manzanas del frente de playa»: En parcelas con superficie igual o superior a siete mil metros cuadrados con acceso por los viales designados con Suecia, Mónaco, San Marino y Helvetia, se podrán construir solo viviendas unifamiliares aisladas en número no superior a una por cada setecientos metros cuadrados de superficie.

En todo caso, será necesario respetar la distancia de 7 m entre edificaciones, debiendo el resto de superficie no ocupada por la edificación destinarse a zona común para el uso de sus propietarios y establecerse solamente en ella espacios verdes y ajardinados e instalaciones recreativas, tales como piscina, pista de tenis y construcciones auxiliares.

e) En parcelas con superficie igual o superior a siete mil metros cuadrados, las condiciones particulares de ordenación se establecerán mediante la presentación de plano y memoria de ordenación, en los supuestos contemplados en los anteriores apartados 12.3 y 12.4.

#### 13. Construcciones auxiliares anejas a vivienda:

a) Quedan englobados en esta categoría los patios tendedores, casetas para depósitos de combustible de uso doméstico y similares.

b) Los patios tendedores serán de construcción obligatoria adosados al edificio principal, previstos con cerramiento de celosía para la ocultación de ropa, con superficie mínima de 10 metros cuadrados.

c) El total de su superficie construida, ya esté o no cubierta, será como máximo el 6% de la superficie neta de parcela.

d) No se permitirá la construcción de edificaciones auxiliares separadas del edificio principal, ni depósitos elevados, aeromotores, frontones, etc.

#### 14. Construcciones de entretenimiento de la vivienda:

a) Quedan englobados en esta categoría los garajes, pistas deportivas, piscina y similares.

b) El total de su superficie construida, será como máximo el 10% de la superficie neta de parcela.

#### 15. Cercas:

a) Las cercas de linderos pueden ser opacas hasta 0,60 m de altura máxima sobre cota de acerado, pudiéndose completar hasta 1,50 m con seto vivo, verja o ambos.

b) Se permite la construcción de una portada de acceso, de altura máxima libre 2,50 m.

#### 16. Materiales:

No se permitirá la construcción con materiales pobres, mal colocados, o ponderados prohibiéndose expresamente las cubiertas de fibrocemento, chapas metálicas y materiales que supongan imitación de originales.

### ÁREA DE ORDENANZA ZONA CÍVICA, CULTURAL Y RELIGIOSA. (UR-3):

#### 1. Ámbito:

El ámbito de aplicación será el señalado en el plano adjunto.

Está situada en el centro de la urbanización, al final de la carretera de acceso.

## 2. Usos.

Los usos permitidos serán de equipamiento al servicio del complejo turístico tales como: socio-culturales, religiosos, deportivos, etc. y oficinas tales como agencia de viajes y entidades bancarias.

## 3. Condiciones de edificación:

Las condiciones de edificación: edificabilidad, altura, ocupación, etc., serán los mismos que para la zona residencial zona B, no rigiendo superficie mínima de parcela, ni distancia a linderos.

## ÁREA DE ORDENANZA ZONA DE TOLERANCIA INDUSTRIAL Y COMERCIAL (UR-4):

## 1. Ámbito:

El ámbito de aplicación será el señalado en el plano adjunto.

## 2. Usos:

Se permiten la instalación de actividades que sirvan para uso directo del complejo turístico, así como todo tipo de equipamiento (escolar, sociocultural, deportivo, etc.).

## 3. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta, de acuerdo con la resolución de la C.P.T. y U. de 1 de agosto de 2001.

La altura máxima será de PB+1 o 7 metros.

## 4. Condiciones de ordenación:

Las condiciones particulares de ordenación se establecerán mediante la presentación de plano y memoria de Ordenación, donde se establezcan las condiciones de parcelación, ocupación, rasantes, etc., sobre la base de considerar el volumen máximo establecido en el artículo precedente.

## ÁREA DE ORDENANZA ZONA DE PENETRACIÓN. (UR-5):

## 1. Ámbito:

El ámbito de aplicación es el señalado en el plano adjunto.

Constituye un polígono que está situado colindante con la carretera nacional y a través del cual se da acceso a la urbanización.

## 2. Usos:

Los usos permitidos son en general de hostelería, hoteles, moteles, bungalows, comerciales, oficinas y entretenimiento, quedando excluido el uso de viviendas.

## 3. Edificabilidad:

La edificabilidad máxima se establece en 0,1333 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> aplicadas sobre la zona, equivalente al índice en m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> dividido por 3 metros de altura.

## 4. Condiciones de ordenación:

Las condiciones particulares de ordenación se establecerán mediante plano y memoria de Ordenación detallada que abarcaran cada una de las dos parcelas de 20.000 metros cuadrados definidos, con la edificabilidad máxima establecida en el artículo precedente y sin que la altura máxima supere las dos plantas.

## ÁREA DE ORDENANZA ZONA DE LN-1 HOTELERO. (LN-1 HOTELERO):

## 1. Ámbito:

El ámbito de aplicación será el señalado en el plano adjunto.

## 2. Uso Hotelero (excluidos apartahoteles y apartamentos turísticos)

3. Edificabilidad máxima: 16.248 m<sup>2</sup>t.

## 4. Altura máxima:

PB+2 plantas y 10,50 m. Las alturas se medirán desde el perfil actual del terreno en contacto con la edificación.

## 5. Separación de linderos:

La edificación deberá estar separada de todos los linderos un mínimo de 7,00 m y de 5 m, mínimo desde la línea de protección de cárcavas y acantilados (zona de afección uso público).

No obstante lo anterior, el proyecto de edificación atenderá a la vegetación autóctona existente aumentando los retranqueos o estableciendo las soluciones arquitectónicas oportunas, en especial en el ámbito Sur-Oeste de la parcela.

## 6. Obligaciones:

En desarrollo de la Unidad deberán cederse gratuitamente a Ayuntamiento, los siguientes ámbitos:

a) Parte de franja de especial protección de cárcavas y acantilados grafiados en el plano de ordenación, con una superficie de 7.255 m<sup>2</sup>.

b) Franja de aparcamientos de playa, ampliación de vial y nuevo vial de separación entre parcela hotelera y residencial, grafiadas en el plano de ordenación con una superficie total de 2.828 m<sup>2</sup>.

En la franja de especial protección de cárcavas y acantilados de 3.714 m<sup>2</sup>, grafiada en el plano de ordenación, que no es objeto de cesión gratuita y obligatoria al Ayuntamiento, se permitirá el uso público de las mismas, constituyendo al efecto la correspondiente servidumbre de afección de uso público mediante la asignación de dicha carga en la finca resultante correspondiente en el Proyecto de Compensación.

Deberán contemplarse en el Proyecto de Urbanización y ejecutarse, un camino peatonal de cornisa incluido en la franja de especial protección de cárcavas y acantilados, la playa de aparcamientos y el vial y ampliación grafiados en el plano de ordenación.

No se permitirán movimientos de tierras que alteren el perfil natural existente en la parcela.

El proyecto de construcción de la edificación hotelera incluirá los tratamientos de espacios libres privados según lo señalado anteriormente y deberá ser informado por la Delegación Provincial de Medio Ambiente, en relación al tratamiento y conservación de la vegetación autóctona existente actualmente en la parcela.

No se dispondrán vallas de parcela en todo el frente litoral. Las separaciones entre el uso privativo del suelo y el uso público (línea de especial protección de cárcavas y acantilados) se realizarán en su caso mediante masas vegetales autóctonas.

#### ÁREA DE ORDENANZA ZONA DE LN-1 RESIDENCIAL. (LN-1 RESIDENCIAL):

##### 1. Ámbito:

El ámbito de aplicación será el señalado en el plano adjunto.

##### 2. Uso residencial.

##### 3. Edificabilidad máxima:

0,26 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcelas netas resultantes de la ordenación de la manzana de 14.000 m<sup>2</sup> señalada al efecto en el plano de ordenación.

##### 4. Parcela mínima: 700 m<sup>2</sup> suelo.

##### 5. Tipología edificatoria:

Vivienda unifamiliar aislada sobre parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>. No se permitirán conjuntos residenciales.

##### 6. Otras determinaciones urbanísticas:

Serán de aplicación los parámetros establecidos para la zona residencial de Roche, con la salvedad de los conjuntos residenciales con superficie común de suelo.

Así mismo, las áreas ajardinadas de las parcelas resultantes deberán respetar la vegetación autóctona. A tal efecto los proyectos de construcción deberán contar con informe favorable de la Delegación de Medio Ambiente.

#### Art. 11.31. Área de Ordenanza AO-31 «SLV-6 CAMINO DEL TEJAR».

##### 1. Ámbito.

Esta ordenanza será de aplicación en la zona residencial definida en el plano de usos de la Ordenación Completa.

##### 2. Condiciones generales de las edificaciones.

Las actuaciones edificatorias por manzanas tienen carácter unitario, donde se diseñarán de forma común lo edificado y los espacios abiertos privados.

Con objeto de adecuar visualmente la actuación, las edificaciones se implantarán al terreno manteniendo las actuales condiciones topográficas que servirán para determinar las distintas alturas de las edificaciones en contacto con el terreno natural.

No obstante, podrán realizarse puntualmente topografías artificiales a efectos de encajar las propuestas arquitectónicas y dar respuesta a cumplimientos funcionales (posibles aparcamientos subterráneos, piscinas, etc.).

La urbanización se desarrollará con materiales tradicionales (aglomerados, hormigón, chino lavado in situ, ...) y vegetación autóctona (tratamiento de zonas verdes mediante repoblación de monte bajo y árboles de la zona de mantenimiento autónomo).

La arquitectura a edificar deberá ser de volúmenes cúbicos adaptados a la topografía del terreno. Estará exenta de elementos superfluos, añadidos u ornatos, tales como cornisas, recercados, aleros de teja, etc. Evitará por tanto parecidos folklóricos. Su lenguaje será racionalista y moderno, sin que ello implique abandonar las invariantes propias de la arquitectura vernácula o popular de Conil.

La imagen deberá ser blanca, quedando totalmente prohibido el uso de colores. Las actuaciones edificatorias deberán responder a un mínimo de calidad arquitectónica.

a) Cubiertas: Solo se permiten las cubiertas planas, quedando expresamente prohibidas las cubiertas inclinadas de tejas.

Las cubiertas se tratarán como una fachada más.

Los depósitos de agua así como otras instalaciones como antenas, tendedores, climatizadores, placas de energía solar, etc... Podrán disponerse a cielo abierto sobre cubierta siempre que no sean visibles desde las

vías públicas ni espacios públicos. En el caso de las antenas de radiocomunicación, siempre que las razones o factores de tipo técnico lo permitan.

b) Fachadas: Solo se permiten fachadas planas, exentas de adornos, cornisas, etc. Se tratará con revestimiento continuo y se terminarán en color blanco.

3. Normas particulares de cada zona.

#### ÁREA DE ORDENANZAS A:

Ámbito de aplicación: La manzana designada como M-2 en el plano de Áreas de Ordenanzas.

Uso Global: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.

Usos compatibles: Despacho profesional vinculado a la vivienda.

Tipología edificatoria: Unifamiliar adosadas.

Núm. máx. de viviendas: 57 viv.

Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.

Edificabilidad máxima: 7.092,21 m<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento mínimas: 57 (1 por viv.).

Condiciones de la ordenación: La manzana se desarrollará con proyecto único y unitario para la totalidad de la mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutar de forma faseada. También podrá desarrollarse la manzana mediante Estudio de Detalle previo y posteriores proyectos unitarios por cada fase de ejecución que se prevea.

Deberán conservarse las masas vegetales (tunares) existentes en el límite Este de la manzana con el camino «Hijuela de la Cunita», que actuará como vallado natural de la manzana.

Retranqueos mínimos de las edificaciones a límites de manzana en lindero con M-1, límite Norte del Sector y límite Este con «Hijuela de la Cunita», 3 metros.

#### ÁREA DE ORDENANZAS B

Ámbito de aplicación: La manzana designada como M-3 en el plano de Áreas de Ordenanzas.

Uso Global: Residencial.

Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.

Despacho profesional vinculado a la vivienda.

Tipología edificatoria: Unifamiliar adosadas.

Núm. máx. de viviendas: 55 viv.

Altura máxima: PB+1 y 6,50 mts.

Edificabilidad máxima: 6.214,61 m<sup>2</sup>.

Plazas de aparcamiento mínimas: 55 (1 por viv.).

Condiciones de la ordenación: La manzana se desarrollará con proyecto único y unitario para la totalidad de la mismas, sin perjuicio de que pueda ejecutar de forma faseada. También podrá desarrollarse la manzana mediante Estudio de Detalle previo y posteriores proyectos unitarios por cada fase de ejecución que se prevea.

Retranqueo mínimo a límite con Ctra. de El Pradillo de 5,00 mts.

Será preciso informe favorable de la Excma. Diputación de Cádiz para las actuaciones que pudieran realizarse en la zona de servidumbre y la zona inedificable.

#### ÁREA DE ORDENANZAS C

Ámbito de aplicación: Las manzanas designadas como M-4, M-5 y M-6 en el plano de Áreas de Ordenanzas.

Uso Global: Equipamientos

Usos pormenorizados:

M-4: Docente

M-5: Social.

M-6: Deportivo.

Tipología edificatoria: Edificación abierta.

Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.

Edificabilidad máxima: No se establece.

Condiciones de la ordenación: Las edificaciones se retranquearán al menos 3,00 m. De linderos para garantizar su condición de aisladas, y salvo en los límites entre el social y docente, así como la social con el límite del Sector, habida cuenta que estas parcelas podrán unificarse (incluso con las destinadas a equipamientos del Plan Parcial colindante «Parque Andaluz»), con la finalidad de obtener, si así lo estima el Ayuntamiento, una única parcela de uso dotacional.

La parcela de uso deportivo se destinará a completar el recinto deportivo municipal.

En ella solo se podrán desarrollar instalaciones deportivas al aire libre y espacios libres para el recinto. También podrán ejecutarse en ella edificaciones de carácter complementario como edificio de bar o servicios públicos siempre que no supere una superficie construida de 100 m<sup>2</sup>c. En cualquier caso las actuaciones que se lleven a cabo en la parcela deportiva de 5.500 m<sup>2</sup>, deberán ser previamente contempladas en un Proyecto General de Ordenación de todo el recinto deportivo municipal, que incluya además de los 5.500 m<sup>2</sup>, el campo de fútbol, el polideportivo, pistas exteriores, piscina, etc.

#### ÁREA DE ORDENANZAS D

Ámbito de aplicación: Las manzanas designadas como M-7, M-8 y M-9 en el plano de Áreas de Ordenanzas.

Uso Global: Sistema de espacios de dominio y uso público.

Usos pormenorizados: Área de jardines, áreas de juego y recreo de niños, recorridos peatonales y de bicicletas, recorridos de uso deportivo y esparcimiento, elementos infraestructurales (transformadores, bombeos, ...) siempre que no limite el uso y características de dichos espacios; casetas o kioscos de carácter desmontable en número máximo de 1 por Manzana y superficie no superior a 15 m<sup>2</sup>c, cerrados, pudiendo estar dotados de elementos exteriores o terrazas provistas de sombrillas, pérgolas, toldos o similares.

Se prohíbe el acceso rodado en estos suelos.

#### ÁREA DE ORDENANZAS E

Ámbito de aplicación: Corresponde a los elementos señalados con fin de uso de infraestructuras en el Plano de Ordenación, Áreas de Ordenanzas.

Usos: Centro de transformación bombeos, pozos, e infraestructuras en general.

Condiciones de ordenación: Cuando se sitúan en manzanas con usos asignados de carácter edificable, podrán quedar integrados en las futuras edificaciones.

Aquellas que se sitúen en zonas verdes o bien que no se integren en las futuras edificaciones, se tratarán con cerca perimetral a toda la altura de entablado de maderas o de malla diáfana provista de vegetación trepadora que oculte la visión de la infraestructura.

#### ÁREA DE ORDENANZAS F

Ámbito de aplicación: La manzana designada como M-12 en el plano de Áreas de Ordenanzas.

Uso global: Comercial.

Usos pormenorizados: Bar, Restaurante. Tipología edificatoria: Edificación aislada.

Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.

Edificabilidad máxima: 680,23 m<sup>2</sup>.

Condiciones de la ordenación: Podrá actuarse por ampliación vertical de la construcción existente o con edificación de nueva planta previa demolición de lo existente. En este último caso deberá disponerse la edificación retranqueada de todos los linderos al menos 2,50 mts.

4. Síntesis de superficies y condiciones de la edificación por manzanas:

##### 1.1. MANZANA NÚM. 1

- Superficie: 5.287,87 m<sup>2</sup>s.

- Uso Global: Residencial.

- Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.

- Usos compatibles: Despacho profesional vinculado a la vivienda.

- Tipología edificatoria: Unifamiliar adosada.

- Parcela mínima: La correspondiente a la manzana de 5.287,87 m<sup>2</sup>.

- N° máx. de viviendas: 13 viv.

- Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.

- Edificabilidad máxima: 1.671,79 m<sup>2</sup>t.

- Plazas de aparcamiento mínimas: 13 (1 por viv.).

##### 1.2. MANZANA NÚM. 2

- Superficie: 16.041,05 m<sup>2</sup>s.

- Uso Global: Residencial.

- Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.

- Usos compatibles: Despacho profesional vinculado a la vivienda.

- Tipología edificatoria: Unifamiliar adosada.

- Parcela mínima: La correspondiente a la manzana de 16.041,05 m<sup>2</sup>.

- Núm. máx. de viviendas: 57 viv.

- Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.

- Edificabilidad máxima: 7.092,21 m<sup>2</sup>t.
- Plazas de aparcamiento mínimas: 57 (1 por viv.).
- 1.3. MANZANA NÚM. 3
  - Superficie: 9.715,60 m<sup>2</sup>s.
  - Uso Global: Residencial.
  - Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.
  - Usos compatibles: Despacho profesional vinculado a la vivienda.
  - Tipología edificatoria: Unifamiliar adosada.
  - Parcela mínima: La correspondiente a la manzana de 9.715,60 m<sup>2</sup>.
  - Núm. máx. de viviendas: 55 viv.
  - Altura máxima: PB+1 y 6,50 mts.
  - Edificabilidad máxima: 6.214,61 m<sup>2</sup>t.
  - Plazas de aparcamiento mínimas: 55 (1 por viv.).
- 1.4. MANZANA núm. 4
  - Superficie: 1.250 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: Docente (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
  - Altura máxima: PB+1 y 6,50 m.
  - Edificabilidad: La necesaria para el uso asignado.
- 1.5. MANZANA núm. 5
  - Superficie: 2.350 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: Social (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
  - Altura máxima: PB+1 y 6,50 mm.
  - Edificabilidad: mínimo 250 m<sup>2</sup>c.
- 1.6. MANZANA NÚM. 6
  - Superficie: 5.500 m<sup>2</sup>s. (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
  - Uso: deportivo al aire libre y espacios libres del recinto deportivo municipal.
- 1.7. MANZANA NÚM. 7
  - Superficie: 1.532,89 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: L.U.P. (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
- 1.8. MANZANA NÚM. 8
  - Superficie: 5.487,24 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: L.U.P. (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
- 1.9. MANZANA NÚM. 9
  - Superficie: 1.218,36 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: L.U.P. (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
- 1.10. MANZANA NÚM. 10
  - Superficie: 113,10 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: Infraestructuras.
- 1.11. MANZANA NÚM. 11
  - Superficie: 13.456,66 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: Viarios y Aparcamientos (Cesión obligatoria al Ayuntamiento).
- 1.12. MANZANA NÚM. 12
  - Superficie: 680,23 m<sup>2</sup>s.
  - Uso: Comercial (Bar-Restaurante).
  - Tipología edificatoria: Edificación aislada.
  - Parcela mínima: La determinada de 680,23 m<sup>2</sup>.
  - Altura máxima: PB+1 y 6,50 mts.
  - Edificabilidad máxima: 680,23 m<sup>2</sup>t.

#### 5. Conservación de la urbanización:

Se mantiene la obligación de conservación de las obras de urbanización impuestas en el planeamiento general que estos sectores desarrollaron. Siendo con carácter general a cargo de los propietarios de suelo incluido en este área que habrán de integrarse en Entidad Urbanística de Conservación durante un periodo mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismo. (Art. 12.13 Pág. 116/142 de dichas normas particulares.)

## CAPÍTULO SEGUNDO

## Áreas con planeamiento incorporado

Art. 11.32. Definición.

Aquellas unidades de ejecución o sectores con el Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior aprobado dentro del Suelo Urbano No Consolidado, proveniente de un área de reforma interior.

## Sección 1. Suelo urbano no consolidado «La Villa»

Art. 11.33. «Sector E». Unidades de Ejecución V-7 y V-8: PERI La Chanca.

Este sector E cuenta con el Plan Especial de Reforma Interior La Chanca, aprobado definitivamente el 26 de julio de 2007. Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución V7, aprobado definitivamente en acuerdo plenario del 24 de enero de 2008, Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución V8, aprobado definitivamente en acuerdo plenario del 24 de enero de 2008, Proyecto de Urbanización de las Unidad de Ejecución V7 y V8, aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno Local el 17 de octubre de 2008.

Las actuaciones en zonas de riesgo de avenidas e inundaciones dentro de la UE V-7, conforme al Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces, estarán sujetas a las medidas correctoras establecidas en el Anexo Ambiental de las NN.GG. así como a las condiciones específicas que le fueran aplicables por la legislación vigente.”

## CAPÍTULO TERCERO

## Áreas de reforma interior

Art. 11.34. Definición.

Son aquellas actuaciones en áreas del suelo urbano no consolidado de menor envergadura y cuyo objetivo es la creación de nuevos viarios, reurbanizaciones de distintas áreas y parcelas de equipamientos y dotaciones, incluso viviendas, dentro del sistema de áreas de reparto y del aprovechamiento urbanístico. Se incluyen áreas que estando completamente terminada su urbanización se consideran no bien resueltas urbanísticamente o con parámetros de calidad ambiental escasos, propiciando zonas marginales y deprimidas o al menos mal resueltas. Se desarrollarán siguiendo los parámetros establecidos por el Plan general en los artículos siguientes mediante el instrumento de desarrollo de Plan Especial o Estudio de Detalle.

## Sección 1. Suelo urbano no consolidado

Art. 11.35. Área de Reforma Interior LC-2 «La Palmera».

a) Superficie bruta: 45.230 m<sup>2</sup>

b) Uso global: residencial.

c) Edificabilidad máxima: 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

d) Zonificación: las zonas previstas (que aparecen especificadas en el plano correspondiente) son las siguientes:

- Residencial.
- Parques y Jardines Públicos.
- Viarios.

## ZONA RESIDENCIAL:

Definición y carácter: Edificaciones dotadas de espacios libres que tendrán el carácter de dominio y uso privado. Se establecen tres subzonas:

## SUBZONA C-1:

- Tipología: edificación aislada.
- Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup>. Frente mínimo 15 m.
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 35%
- Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,40 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>S.
- Retranqueos a fachada y linderos posteriores y laterales: 3,00 m mínimo.
- Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
- Cerramientos: la altura máxima de los de fábrica será de 2,20 m.
- Dotación aparcamientos dentro de la parcela 1 apar./viv. o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Uso: residencial.

## SUBZONA C-2 A:

- Tipología: edificación pareada o adosada a uno o dos linderos respectivamente.
- Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>S
- Ocupación máxima sobre parcela neta: 50%
- Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,50 m<sup>2</sup>C/m<sup>2</sup>S.
- Retranqueos a linderos posteriores: 3,00 m mínimo.
- Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
- Cerramientos: la altura máxima de los de fábrica será de 2,20 m.
- Dotación aparcamientos dentro de la parcela 1 apar./viv. o por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- Uso: residencial.

## SUBZONA C-2 B:

- Tipología: edificación adosada entre medianeras construcciones existentes.
- Altura: dos plantas.
- Uso: residencial.

## SUBZONA C-3:

- Objetivos: incorporar y regular las edificaciones existentes.
- Uso: residencial.
- Altura edificación: tres plantas.
- Tipología: vivienda colectiva-turísticas existentes.

## ZONA DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS.

Se incorpora como suelo destinado a espacio libre de uso público la zona de servidumbre de protección de costas.

## RED VIARIA.

La red viaria y peatonal prevista en la unidad de actuación estará dotada de la infraestructura necesaria para su correcto funcionamiento, la superficie viaria es de aproximadamente 10.211 m<sup>2</sup>.

## Art. 11.36. Área de Reforma Interior LC-4 «La Fontanilla Norte».

- a) Superficie bruta: 14.338 m<sup>2</sup>.
- b) Clasificación: suelo urbano (Unidad de Ejecución).
- c) Edificabilidad máxima: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- d) Densidad máxima: 20 viv/ha.
- e) Uso: residencial.
- f) Gestión: desarrollo mediante Estudio de Detalle y sistema de compensación.
- g) Condiciones de Ordenación: se mantienen las alineaciones de las edificaciones existentes a calle Hijuela de Lojo, si bien deberán reajustarse las rasantes del vial y dotar de acerado esta parte de dicha calle. Asimismo se efectuará retranqueo en el encuentro entre calle Hijuela de Lojo y la rotonda existente con objeto de mejorar la accesibilidad a esta, tanto rodada como peatonalmente.
- h) Cesiones obligatorias: Los suelos de retranqueos se cederán para su uso viario público.

## Art. 11.37. Área de Reforma Interior V-2: «Calle Edison».

- a) Superficie: 4.613 m<sup>2</sup>
- b) Estado de la propiedad:  
Se configura a partir de nueve parcelas catastrales, una de ellas propiedad municipal, y una calle (C/ Greco) que actualmente se encuentra rematada en fondo de saco. El estado de la propiedad es en realidad menor, por cuanto que dos de las parcelas catastrales corresponden a un único propietario.

En la actualidad este ámbito se encuentra ocupado por diversas edificaciones en precario dispuestas de forma arbitraria y caótica, generando la aparición de calles sin salida.

- c) Objetivos: posibilitar la apertura de la nueva vía de tráfico rodado variante a parte de la calle Edison y a la calle Pascual Junquera, en un ámbito territorial, actualmente constituido por solares y edificaciones en precario, definiendo las áreas residenciales, el resto de las alineaciones viarias y las zonas verdes.

## d) Superficies resultantes:

Suelo Residencial: 2.860 m<sup>2</sup>

Viario: 1.530 m<sup>2</sup>

LUP: 223 m<sup>2</sup>

Superficie edific.: 5.682 m<sup>2</sup> (Coef. edificabilidad 1,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

## e) Otras condiciones de ordenación:

Alturas: Manzana 1 .... 3 plantas (PB+2) y 9,60 m.

Manzana 2 .... 3 plantas (PB+2) y 9,60 m.

Manzana 3 .... 2 plantas, con ático retranqueado con ocupación máxima del 50% (PB+1+A) y 9,60 m

Usos: Residencial y compatibles.

Capacidad residencial: 46

f) Ordenación detallada según gráfico adjunto.

g) Plan de Etapas.

- Bases y Estatutos y Constitución Junta de Compensación: Máximo 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan General.

- Presentación Proyecto de Compensación: Máximo 6 meses desde la constitución Junta de Compensación.

- Presentación Plan Especial: Máximo 6 meses desde la constitución Junta de Compensación.

- Presentación Proyecto Urbanización: Máximo 6 meses desde la constitución Junta Compensación.

Art. 11.38. Área de Reforma Interior V-4: «Huerta de Enmedio».

a) Superficie: 6.060,70 m<sup>2</sup>

b) Estado de la propiedad: dos propiedades de 4.320,70 m<sup>2</sup> y 1.740,00 m<sup>2</sup>

c) Objetivos: prolongación del viario a obtener en la U.E. V-3, que permita descongestionar el tráfico rodado que, desde la Plaza de La Villa hacia el sureste de la villa, se canaliza en la actualidad por el casco histórico.

d) Superficies resultantes:

Suelo residencial: 3.540,35 m<sup>2</sup>

Viario: 1.237,02 m<sup>2</sup>

L.U.P. y peatonal: 1.283,33 m<sup>2</sup>

Superf. Edificable: 4.547,70 m<sup>2</sup> (Coef. Edificabilidad 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>).

e) Otras condiciones de ordenación:

Alturas: 2 plantas (PB+1)

Usos: Residencial

Capacidad residencial aproximada: 45 viviendas.

f) Ordenación detallada según gráfico adjunto.

Art. 11.39. Área de Reforma Interior V-5: «Virgen de la Luz».

a) Superficie: 4.804 m<sup>2</sup>

b) Estado de la propiedad: Siete parcelas catastrales.

c) Objetivos: completar la trama urbana, ordenando la ocupación de un gran vacío, obteniendo suelo para espacios verdes y para aparcamientos en batería (aproximadamente 36 plazas) apoyadas en la c/ Virgen de la Luz.

d) Superficies resultantes:

Suelo residencial: 3.223 m<sup>2</sup>

Viario: 996,5 m<sup>2</sup>

Suelo L.U.P.: 588,50 m<sup>2</sup>

Superf. edificable: 5.625 m<sup>2</sup> (Coef. edificabilidad 1,17 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

e) Otras condiciones de ordenación:

Alturas: Dos plantas.

Usos: Residencial y compatibles.

Capacidad residencial: 48 viviendas.

f) Ordenación detallada según gráfico adjunto.

g) Plan de Etapas.

- Bases y Estatutos y Constitución Junta de Compensación: Máximo 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan General.

- Presentación Proyecto de Compensación: Máximo 12 meses desde la constitución Junta de Compensación.

- Presentación Plan Especial: Máximo 6 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.

- Presentación Proyecto Urbanización: Máximo 6 meses desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

Art. 11.40. Área de Reforma Interior V-15: «Rosa de los Vientos II».

a) Superficie global: 5.169 m<sup>2</sup>.

b) Objetivos: propiciar la renovación urbana de unos terrenos ocupados por una actividad de almacenaje, permitiendo completar el tejido urbano de la zona, teniendo en cuenta la ordenación de los terrenos colindantes, sector C polígono 2.

- c) Uso global: residencial urbano.
- d) Edificabilidad global: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- e) Capacidad máxima residencial: 32 viviendas.
- f) Superficie neta residencial aproximada: 3.900 m<sup>2</sup>.
- g) Altura máxima de edificación: 3 plantas y 9,60 metros.
- h) Tipología: vivienda unifamiliar adosada o colectiva, en edificación cerrada.
- i) Ordenación detallada: la ordenación del plano de ordenación completa tiene un carácter indicativo, debiendo adaptarse las alineaciones a las de los terrenos colindantes.
- j) Sistema de actuación: cooperación.

Art. 11.41. Área de Reforma Interior U.E. 1 SLV-6 «Camino del tejat»:

- a) Superficie: 6.684,81 m<sup>2</sup>.
  - b) Uso Global: Residencial.
  - c) Superficie edificable: 1.671,79 m<sup>2</sup>t
  - d) Otras condiciones de ordenación:  
Manzana M1:  
Superficie: 5287,87 m<sup>2</sup>  
Alturas: Dos plantas, PB+1 y 6,50 mts.  
Usos: Residencial y compatibles.  
Capacidad residencial: 13 viviendas  
Plazas de aparcamiento mínimas: 13 (1 por viv.).  
Usos pormenorizados: Residencial unifamiliar.  
Usos compatibles: Despacho profesional vinculado a la vivienda.  
Tipología edificatoria: Unifamiliar adosada.
  - e) Condiciones de la ordenación: La ordenación consiste en realizar una ampliación del viario c/ Camino del Tejar y una nueva manzana residencial M1.
  - f) Se desarrollará a través de Plan Especial.
- Las edificaciones actualmente existentes quedan en figura de fuera de ordenación, pudiéndose realizar sobre ellas únicamente obras de reparación y mantenimiento.
- Retranqueos mínimos de las edificaciones a límites de manzana en linderos con la M-2 y con límite Norte del Sector, 3 m.

## TÍTULO DUODÉCIMO

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Normas generales del suelo urbanizable sectorizado

##### Sección 1. Preliminares

Art. 12.1. Definición.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos necesarios para los nuevos asentamientos de población y actividad, así como los Sistemas Generales necesarios para su desarrollo en relación con la ciudad existente y cuya implantación se prevé en la programación del mismo. Dicha clasificación se realiza según lo dispuesto en la legislación vigente, conforme a los Objetivos y Criterios de la Ordenación del territorio municipal expuesto en el Avance, y reajustados de acuerdo con las sugerencias e informes habidos y el acuerdo municipal de culminación de los trabajos.

Art. 12.2. División.

El Suelo Urbanizable Sectorizado, de conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, se divide en:  
Sectores: ámbito territorial del desarrollo a través de planeamiento parcial, cuyo perímetro viene determinado por situación de planeamiento existentes, por sistemas generales de comunicación o espacios libres, o por elementos naturales; y cuya superficie es tal que permite asumir las reservas para dotaciones o equipamientos y constituyen unidades urbanísticas y geográficas homogéneas.

Sistemas Generales: elementos de los sistemas de: comunicaciones, espacios libres, equipamiento comunitario, e instalaciones que conformen la estructura general y orgánica del territorio.

De otra parte, y de conformidad con la legislación vigente y la estrategia de desarrollo del Plan, en el Suelo Urbanizable Sectorizado se señalan las siguientes áreas de reparto:

Art. 12.3. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial del suelo urbanizable Sectorizado definido en los artículos anteriores es el grafiado en los Planos de Ordenación.

Art. 12.4. Competencias.

La ejecución del Plan corresponde al Estado, Comunidad Autónoma, Ayuntamiento y entidades urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución de conformidad con lo dispuesto en el art. 4 de la LOUA.

Art. 12.5. Documentos.

Además de los dispuestos con carácter general en el título I artículo 1-11 del documento 3-A, Normas Urbanísticas Generales del presente Plan General, los criterios de interpretación de la documentación relativa al Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

- Por lo que respecta a la localización y ámbito territorial de los sectores, zonas y sistemas generales, tienen validez los Planos de Ordenación y Gestión, frente a los documentos escritos.
- En cuanto a las condiciones de ordenación y aprovechamiento tienen, en caso de conflicto, validez lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del presente título, frente a otros documentos.
- En cuanto a las condiciones relativas al aprovechamiento medio y la gestión del suelo, tiene validez lo dispuesto en el presente título completado con lo dispuesto en el documento de Memoria de Ordenación.
- Por último, para la interpretación de las disposiciones sobre esta clase de suelo, ha de ponerse en relación con los criterios y objetivos de la ordenación del territorio, y lo expuesto en la Memoria de Ordenación y no sólo ser contemplado por zona o sectorialmente.

## Sección 2. Requisitos de planeamiento

Art. 12.6. De los Sectores.

1. Función legitimadora del planeamiento.

Las actuaciones en Suelo Urbanizable Sectorizado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del Sector correspondiente.

2. Orden de Prioridad.

La ejecución de los Planes Parciales se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones establecidas en el Programa de Actuación del Plan General.

3. División poligonal.

Los Planes Parciales incluirán la división poligonal en Unidades de Ejecución a efectos de su posterior ejecución de conformidad con lo dispuesto en el art. 18 LOUA y, 36 y 38 RG no pudiendo aprobarse ningún Plan Parcial que no lo contenga.

Las divisiones poligonales o U.E. delimitadas en los planos de clasificación de este PGOU, se consideran orientativas, pudiendo los Planes Parciales realizar ajustes o modificaciones.

4. Sistemas de Actuación.

Los Planes Parciales contendrán el sistema de actuación para su ejecución, debiendo respetar el previsto en el presente Plan. Los cambios en el Sistema de Actuación se realizarán de conformidad con la legislación vigente y con lo previsto en las presentes Normas.

5. Condiciones particulares.

Los Planes Parciales respetarán en su diseño, la ordenación prevista en los Planos de Ordenación, salvo que no se considere en los mismos como vinculante. En este caso, la modificación es siempre posible ya que se considera como indicativa, debiendo no obstante, justificarse en la Memoria del Plan Parcial el motivo por el que se lleva a cabo.

No obstante, podrán admitirse pequeñas modificaciones, suficientemente justificadas, derivadas de la existencia de una mayor información sobre el terreno, de una más exacta distribución de las superficies consecuencia del cambio de escala, o de algún dato o circunstancia singular no contemplado en el presente Plan.

Respecto de las superficies delimitadas, el Plan considera como ajustes derivados de la adecuación a las condiciones reales, variaciones comprendidas en el intervalo entre más/menos 15% de las superficies consignadas por el Plan. Cuando sea necesario introducir modificaciones de este tipo, el Ayuntamiento deberá autorizarlas antes de admitir a trámite el correspondiente documento de planeamiento.

Los Planes Parciales incluirán, a efectos de su ordenación, los Sistemas Generales, que el Plan les asigne como compensación del exceso de aprovechamiento, excepto si su desarrollo se ha previsto o realizado a través de Plan Especial, y siendo necesaria la debida conformidad municipal, previa a la tramitación.

Los Planes Parciales se redactarán con el máximo grado de detalle que permita obviar desarrollos posteriores a través de Estudios de Detalle. Si los Planes Parciales prevén desarrollos a través de Estudios de Detalles, deberán justificarse expresamente, en base a particulares situaciones que dificulten la gestión y ejecución.

La elaboración de los Planes Parciales que desarrollen sus respectivos sectores se realizará según lo dispuesto en las fichas urbanísticas en las que se detallan las condiciones particulares y características de cada uno de los Sectores y Sistemas Generales.

Las Ordenanzas de los Planes Parciales pueden ampliar el contenido de las presentes Normas Urbanísticas, pero deberán respetar sus criterios, terminología y metodología, con el fin de facilitar la homogeneidad normativa de los diferentes documentos de planeamiento en el territorio municipal.

El Plan de Etapas de los Planes Parciales deberá redactarse de conformidad con las previsiones del Programa de Actuación del Plan General, debiendo justificar expresamente su adecuación al mismo, tanto en lo relativo a la urbanización como a la edificación.

#### Art. 12.7. De los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales integrantes de la estructura general y orgánica del territorio se llevará a cabo, bien directamente mediante la aprobación de Planes Especiales, bien mediante su inclusión en los sectores correspondientes para su desarrollo en Planes Parciales.

En uno u otro caso, la ordenación y ejecución de los mismos se atenderá a lo dispuesto en la legislación vigente, y de modo particular en la sección 3 del presente título.

### Sección 3. Requisitos de ejecución

#### Art. 12.8. De los Sectores.

##### 1. Proyectos de Urbanización.

La realización material de las determinaciones de planeamiento del Plan Parcial de cada sector se llevará a cabo con la aprobación de un Proyecto de Urbanización de la totalidad de su ámbito ordenado, esto es, incluyendo los Sistemas Generales asignados al Sector, si éstos se han ordenado en el Plan Parcial.

Los Proyectos de Urbanización se redactarán bien por los servicios del Ayuntamiento, o bien, por los particulares.

El Proyecto de Urbanización no es un instrumento de planeamiento, sino un documento para la ejecución material de obras, debiendo estar lo dispuesto en el capítulo VII del título I del RP. El Proyecto de Urbanización deberá detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del Proyecto.

El Proyecto de Urbanización podrá, en cualquier caso, efectuar las alteraciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si, de los estudios geotécnicos que pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones. En el caso de que las modificaciones afectasen en alguna medida a las previsiones de planeamiento (alineaciones, ordenación, régimen del suelo, imposibilidad de ejecutar las previsiones por medios normales, etc.) se tramitará simultáneamente con el Proyecto de Urbanización la correspondiente modificación del Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización no se podrá aprobar hasta tanto no se haya aprobado definitivamente el Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación o Compensación si se tramitan conjuntamente, salvo que se hubiera tramitado simultáneamente a éstos.

En la redacción de los Proyectos de Urbanización se seguirán los criterios y condiciones que se establecen en el presente Plan, así como las establecidas en la legislación aplicable, en las ordenanzas y pliegos de prescripciones técnicas debidamente aprobados, debiendo en la memoria del mismo especificarse su cumplimiento.

Los Proyectos de Urbanización que se desarrollen con arreglo a este Plan, se deberán realizar manteniendo las condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate. En el acceso a las infraestructuras deberá preverse que los operadores se comuniquen electrónicamente y puedan utilizarlas en condiciones transparentes, no discriminatorias y garantizando las condiciones de competitividad efectiva.

## 2. Determinaciones de los Proyectos de Urbanización.

Los Proyectos de Urbanización contendrán las determinaciones precisas para las redes y servicios que se enumeran a continuación en la medida en que cada tipo de proyecto se exija la totalidad de las mismas o sólo parte de ellas:

- a) Movimientos de tierra.
- b) Pavimentación de calzada y aceras, y de sendas no motorizadas así como de cualquier espacio que fijado por el Plan deba ser utilizado por el público.
- c) Red de distribución de agua potable incluyendo alimentación regulación y distribución.
- d) Red de alcantarillado y depuración de aguas pluviales y residuales. En caso de no estar ejecutada la EDAR prevista o la existente no cuente con capacidad para nuevos vertidos procedentes de nuevos crecimientos en desarrollo del planeamiento, Estos deberán de contar transitoriamente con una EDAR propia en correcto funcionamiento y con sus correspondientes autorizaciones de vertido, al menos para depurar las aguas residuales generadas por ellos.
- e) Instalaciones y Redes de energía eléctrica.
- f) Red de alumbrado público.
- g) Red de telefonía.
- h) Jardinería de los espacios libres. En este sentido en la documentación del proyecto de urbanización se adjuntará un plano en el que se distingan los espacios públicos y privados incluidos en su ámbito.
- i) Elementos de mobiliario urbano que se consideren necesarios.
- j) Señalización vial.
- k) Cualesquiera otros elementos o redes que se juzguen necesarios.

## Art. 12.9. De los Sistemas Generales.

La urbanización de los sistemas generales se llevará a cabo a través de:

- Proyecto de Urbanización del Plan Parcial en que se haya ordenado.
- Proyecto de Urbanización que concrete las determinaciones del Plan Especial.
- Proyecto de Obras realizado directamente desde las determinaciones del Plan o desde la competencia propia del organismo actuante.

Cualquiera de estos Proyecto estará afectado a lo dispuesto en el apartado anterior, además de a la reglamentación o normativa legal que les sea aplicable.

## Sección 4. Derechos, obligaciones y cargas

### Art. 12.10. Ejercicio de la Facultad de edificar.

En el suelo urbanizable sectorizado, en tanto no se aprueben los planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el arts. 52.3 y 53 de la LOUA.

Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 41.RG con los efectos expresados.

### Art. 12.11. Cesiones obligatorias y aprovechamiento medio.

Las cesiones obligatorias y gratuitas en suelo urbanizable sectorizado se harán en favor del municipio, y son las establecidas en el art. 46.3.RG. A estos efectos:

- a) Las superficies de viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes y los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos, serán como mínimo las derivadas del presente Plan General para cada uno de los sectores pudiendo ser incrementadas en el desarrollo del Plan Parcial correspondiente, pero nunca disminuidas.
- b) Aquellas otras superficies no regladas legalmente y previamente acordadas entre las partes.
- c) En cuanto a la gestión del aprovechamiento medio, el Plan, de conformidad con lo establecido en el documento Memoria de Ordenación, establece que todos los sectores con exceso de aprovechamiento se destinan a la adjudicación de suelo para los propietarios de Sistemas Generales. Así sólo será de cesión a favor de la Administración los posibles terrenos no incluidos en las referidas adjudicaciones, bien por reajustes o bien porque se haya procedido en algún caso a la obtención de sistemas generales por el sistema de expropiación. La determinación de la cuantía de los excesos de aprovechamiento de cada sector se deriva de la Memoria de Ordenación, y de las características de los sectores así como la cuantía de suelo de sistemas generales y la concreción de los mismos que se adjudican a cada sector.

La concreción de los terrenos en que se formalice la compensación de los suelos de sistemas generales se realizará, salvo acuerdo expreso de las dos partes, proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de cada una de las zonas del sector correspondiente.

d) La determinación de la cesión del 10% del aprovechamiento medio de cada sector una vez deducidas en su caso las cesiones de los excesos de aprovechamiento deben concretarse, salvo acuerdo en contrario de las partes, proporcionalmente a las unidades de aprovechamiento de las diversas zonas del sector.

#### Art. 12.12. Costes de la Urbanización.

Los propietarios están obligados a sufragar los costes de la urbanización de los sectores como se señala en los arts. 59, 60 y 61 del RG, incluidos los correspondientes a los sistemas generales, salvo que sean sufragados por la administración actuante con cargo a fondos públicos. Para la repercusión de éstos, si hubiere lugar, el Ayuntamiento podrá arbitrar los mecanismos contributivos o los acuerdos entre partes que estime oportunos, teniendo en cuenta el carácter de los mismos, que como sistemas generales están al servicio de toda la población.

#### Art. 12.13. Conservación de la urbanización.

La conservación de las obras de urbanización que conforman la carga establecida en el artículo anterior serán, con carácter general a cargo de los propietarios de las diversas unidades de actuación, que habrán de integrarse en una Entidad de Conservación durante un período mínimo de 10 años a partir de cobrar firmeza administrativa la recepción definitiva por parte de la administración de la obra completa de urbanización a cargo de los mismos.

#### Art. 12.14. Incumplimientos.

Se estará a lo dispuesto con carácter general en las presentes Normas Urbanística y siempre de conformidad con la legislación vigente.

### Sección 5. Programación

#### Art. 12.15. Programación de los Sectores.

La ejecución de los Sectores en que se divide el Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará de acuerdo con las previsiones establecidas en el Programa de Actuación del Presente Plan General.

#### Art. 12.16. Programación de los Sistemas Generales.

La ejecución de los Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable Sectorizado se realizará de acuerdo con las previsiones establecidas en el Programa de Actuación del Presente Plan General.

#### Art. 12.17. Plan de Etapas de los Planes Parciales y Especiales.

Los Planes Parciales y Especiales que desarrollen respectivamente Sectores y los Sistemas Generales del Suelo Urbanizable Sectorizado contendrán en su Plan de Etapas la regulación del desarrollo ordenado de las obras de urbanización y edificación según orden de prioridades y previsión temporal adecuado al Programa de Actuación del Plan General y a las finalidades y objetivos de los mismos.

El Plan de Etapas determinará el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de las diferentes unidades de ejecución y el orden de ejecución de los mismos sin que en ningún caso pueda ser superior de 8 años.

#### Art. 12.18. Incumplimientos.

El incumplimiento por causas no imputables a la Administración podrá dar lugar, de conformidad con la legislación vigente, y según las circunstancias que concurran en cada caso a: desprogramación de los mismos, cambio del sistema de actuación, ejecución de los costes de urbanización por la vía de apremio, pública subasta de los terrenos, y/o expropiación por la Administración actuante según el interés urbanístico apreciado. Los anteriores sin perjuicio de la ejecución de las garantías económicas que hubiesen contraído.

### Sección 6. Relacion de sectores

#### Art. 12.19. Sectores.

El Plan General de Conil delimita, dentro del suelo urbanizable sectorizado, los nueve sectores siguientes:

- Tres sectores en el ámbito de la Villa (LV).
- Sector SLV-8 «Carretera de El Palmar»
- Sector SLV-9 «Camino de la Lobita»

- Sector SLV-10 «Malpica II»
- Tres sectores en el ámbito del Litoral Centro (LC).
- Sector SLC-5 «Conisol Sur».
- Sector SLC-6 «Margen Oeste de Telefónica».
- Sector SLC-8 «Cañada del Rosal»
- Dos sectores en el ámbito del Litoral Norte (LN).
- Sector SLN-1 «Rosam Puerto».
- Sector SLN-2 «Rosam 2».
- Uno sector en los Núcleo Exteriores (NE).
- Sector IA-48 «Industrial A-48»

## CAPÍTULO SEGUNDO

### Normas generales del suelo urbanizable ordenado

#### Art. 12.20. Definición.

El Plan General clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado, a aquellos sectores de suelo urbanizable en régimen transitorio, cuya ordenación pormenorizada ya es efectiva al estar aprobado definitivamente el planeamiento pormenorizado. El Plan Parcial en la mayoría de los casos.

La transitoriedad de estos sectores es relativa al proceso de urbanización y edificación. Así los sectores con plan parcial aprobado se han definido como Suelo Urbanizable Ordenado (en Régimen Transitorio).

#### Art. 12.21. Determinaciones.

Todo sector de Suelo Urbanizable Ordenado (en Régimen Transitorio), tiende a ser en un futuro cercano, incluso dentro del periodo de redacción de la Adaptación y Revisión Parcial PGOU, un suelo urbano.

Por ello la normativa que rige ese proceso es la que prevé el Plan Parcial aprobado definitivamente.

#### Art. 12.22. Sectores

El Plan General de Conil delimita, dentro del suelo urbanizable ordenado, los siete sectores siguientes:

- Dos sectores en el ámbito de la Villa (LV).
- Sector SLV-1 «La Piñita».
- SLV-1 «La Piñita»: Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 27.2.2004.
- Sector SLV-4 «Rosa de los Vientos».
- SLV-4: Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 22.12.2005.
- Cuatro sectores en el ámbito del Litoral Centro (LC).
- Sector SLC-1
- SLC-1 Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 30.6.2006.
- Sector SLC-2
- SLC-2 Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29.4.2005.
- Sector SLC-4 «Conisol Norte».
- SLC-4 Modificado de Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29.9.2006.
- Sector SLC-7 «Cerro Centeno».
- SLC71 Plan Parcial aprobado definitivamente en sesión plenaria de 29.4.2005.

## TÍTULO DECIMOTERCERO

### NORMAS PARTICULARES PARA EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

#### CAPÍTULO PRIMERO

##### Normas comunes para todos los PS

##### Sección 1. Preliminares

#### Art. 13.1. Definición.

El Plan no clasifica suelo como Suelo Urbanizable no Sectorizado.

## TÍTULO DECIMOCUARTO

## NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO PRIMERO

Suelo no urbanizable de carácter natural o rural (NUR) y subzona de interés agrícola

Art. 14.1 Definición y objetivo.

El suelo no urbanizable de carácter rural es aquel que separado de cualquier proceso de urbanización no requiere una protección especial, pero que su urbanización se considera incompatible con el modelo de desarrollo urbano y territorial adoptado. Se establece dentro de esta categoría una subzona denominada «Interés agrícola», cuyo ámbito viene delimitado en los planos de clasificación del suelo.

El objetivo es mantener y potenciar la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y del hábitat rural.

Art. 14.2 Condiciones de parcelación o segregación de parcelas.

Establecer condiciones de parcelas en el SNUR.

- Preservación de vías y caminos existentes.
- Prohibición de apertura de tramos, vías o caminos.
- Deberán tener frente y acceso por vía existente.
- Parcela mínima indivisible: 30.000 m<sup>2</sup> en secano y 2.500 m<sup>2</sup> en regadío. La acreditación del carácter de la parcela (secano o regadío), deberá realizarse mediante certificado expedido por la Delegación de Agricultura.

Art. 14.3 Condiciones de uso y edificaciones permitidas.

Junto con el uso primario que caracteriza a una determinada parcela en el SNUR se admitirán edificaciones e instalaciones vinculadas al mismo, o compatibles con él sin constituir en si mismo usos diferenciados de conformidad con el artículo 52 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tales como:

- a) Las obras e instalaciones requeridas por las infraestructuras y los servicios públicos que precisen localizarse en terrenos de esta clase.
- b) Las instalaciones precisas para la explotación agrícola, ganadera o forestal.
- c) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones e instalaciones existentes, vinculadas a la explotación agrícola o ganadera de la parcela sobre la que se sitúan.
- d) Las industrias de transformación y comercialización del sector primario.
- e) Las industrias contaminantes o/y peligrosas que deban emplazarse alejadas de la zona urbana.
- f) Usos e instalaciones de interés público o social.
- g) Viviendas unifamiliares vinculadas a explotaciones agropecuarias.

En la subzona de «Interés agrícola», aparte del uso agrícola en toda su extensión y la repoblación forestal, estas actuaciones quedan limitadas a los apartados b), c) y g) enumerados anteriormente. Ajustándose las edificaciones a las siguientes condiciones:

Tipología: aislada.

Superficie máxima construible: 150 m<sup>2</sup>.

Altura máxima: una planta y 6,50 metros.

Parcela mínima a efectos de segregación y de edificación:

Para explotaciones en secano: 30.000 m<sup>2</sup>.

Para explotaciones en regadío: 2.500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo de parcela: 40 metros.

Retranqueo mínimo de la edificación a todos los linderos: 15 metros.

Cumplir los requisitos f), g), h), i), j), k) y l) del artículo 14.6. de las presentes Normas Particulares.

Art. 14.4. Obras públicas.

1. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, solo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

2. Son autorizables las obras e instalaciones relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicios de las obras públicas.

3. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas se considerarán obras provisionales. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinadas a la ejecución de obras públicas se examinará su autorización de acuerdo con las determinaciones del Plan.

4. Las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración.

Art. 14.5. Instalaciones agrarias, ganaderas y forestales.

Podrán autorizarse las instalaciones necesarias para la explotación agrícola, ganadera y forestal, tales como invernaderos, viveros, granjas y similares.

Los almacenes auxiliares vinculados a la actividad primaria tendrán una superficie máxima construida del 5% de la parcela, en una parcela mínima que cumpla las condiciones establecidas en el apartado siguiente, excepto parcelas existentes con anterioridad a la Aprobación Provisional del presente Plan y están inscritas en el Registro de la Propiedad.

La superficie de la parcela mínima se establece en 30.000 m<sup>2</sup> para explotaciones en secano y 2.500 m<sup>2</sup> para explotaciones en regadío.

Para autorizarse cualquier tipo de edificaciones e instalaciones vinculadas o ligadas a la explotación agrícola o ganadera, será necesario acreditar fehacientemente que el solicitante ejerce únicamente la citada actividad.

Altura máxima: 1 planta y 4,50 metros.

Deberán cumplirse los apartados e), f), g), h), i), j), k), l), del artículo siguiente.

Art. 14.6. Condiciones generales de las viviendas unifamiliares vinculadas a la explotación agropecuaria.

1. Excepcionalmente, cuando quede justificada la necesidad de su implantación en la clase de suelo no urbanizable y acreditada su vinculación a la explotación agrícola, ganadera o forestal de los terrenos, se podrá autorizar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en las categorías de suelo que expresamente se prevea en este Plan General de Ordenación Urbanística, mediante los requisitos y el procedimiento establecido en los artículos 42 y 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación urbanística, a los efectos de lo establecido en el apartado anterior, se entenderá justificada la necesidad de su implantación en el suelo no urbanizable cuando la actividad precise de cuidados permanentes o intensivos, o el titular no posea residencia en el Municipio de Conil o municipios colindantes o cercanos. Será un dato revelador de esta dedicación que la residencia esté habitada en el periodo que precise de mayor cuidado el tipo de cultivo o la actividad agropecuaria que se desarrolle.

3. Se considerarán documentos reveladores de la vinculación de la vivienda a la actividad agrícola, ganadera o forestal los que acrediten la actividad económica y profesional del titular de los terrenos, tales como inscripción en registros profesionales, altas en actividades económicas o profesionales a efectos impositivos o análogos, declaraciones de renta y documentos fiscales; así como los que acrediten el rendimiento agrícola de la concreta explotación llevados a cabo por su titular.

4. Las condiciones de implantación de la vivienda habrá de suponer la menor merma y perjuicio a la explotación de los terrenos, debiendo presentar la parcela las dimensiones tales que su producción requiera real y justificadamente la implantación de la misma, de modo que se cumpla lo establecido en el art. 52.1.B) b) de la LOUA.

a) Parcela mínima: 30.000 m<sup>2</sup>, para explotaciones en secano y 10.000 m<sup>2</sup> para explotación en regadío.

b) Superficie máxima construible: 150 m<sup>2</sup>.

c) Altura máxima: una planta y 3,50 metros.

d) Frente mínimo de parcela a camino existente de acceso: 100 m en parcelas de secano y 25 m en regadío.

e) Separación mínima de la edificación de los linderos: 15 m.

f) Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

g) Posición y acabado del edificio acorde con su carácter aislado y rural.

h) Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

i) Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

j) Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

k) Distancias a otras edificaciones 50 metros en parcelas de secano y 20 en parcela de regadío.

l) Que acredite fehacientemente la actividad agrícola como única.

5. La autorización de la vivienda quedará sujeta a la obtención de la licencia, previa aprobación del Proyecto de Actuación con las determinaciones que se expresan en el artículo 42.6, y el procedimiento previstas en el artículo 43 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

6. Por la naturaleza y el objeto de las obras el promotor de las obras, no habrá de acreditar la utilidad pública o interés social de la actuación, la viabilidad económica y financiera de la misma, ni el plazo de la autorización. Asimismo, al estar la construcción vinculada a la explotación agropecuaria, el titular no está sujeto a la prestación compensatoria que se regula en el apartado 52.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Art. 14.7. Industrias relacionadas con el sector primario.

Son admisibles en esta clase de suelo las industrias de transformación y comercialización del sector primario que necesariamente deban emplazarse en la propia finca en la que se localiza el origen de las materias primas, siempre en parcelas mayores de 3,00 ha y con una ocupación máxima de superficie construida del 5%. Será exigible el cumplimiento de los apartados f), g), h), i) y j) del anterior artículo.

Art. 14.8. Industrias contaminantes y/o peligrosas.

1. Las industrias contaminantes y/o peligrosas que deban ubicarse alejadas de la zona urbana por razones de seguridad y salubridad públicas, se autorizarán en el suelo no urbanizable general, según los requisitos generales establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA y previa aprobación del Estudio de Impacto Ambiental, con el cumplimiento de las condiciones siguientes:

- a) Parcela mínima: 4 ha.
- b) Ocupación máxima: 5% de la parcela.
- c) Separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.
- d) Plantación de arbolado en el 30% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.
- e) 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.
- f) Compromiso de participación en la adopción de medidas públicas con la finalidad de mejorar el medio ambiente en la zona rural en la que se integre.

Art. 14.9. Usos de interés público o social.

1. Podrán autorizarse instalaciones y usos de interés público o social que deban emplazarse en el medio rural, previa declaración y constatación de tal circunstancia por parte de los Organismos municipales y autonómicos competentes y siempre siguiendo los procedimientos establecidos en los artículos 42 y 43 de la LOUA.

2. Para la autorización-declaración se deberán ponderar 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 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.
  - d) Necesidad de su emplazamiento en la localización propuesta.
3. Las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir, además las siguientes condiciones:
- a) El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas.
  - b) Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

## CAPÍTULO SEGUNDO

Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y urbanística

Art. 14.10. Definición.

El suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística es aquel que en razón de sus valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ecológicos y de aplicación de la legislación sectorial, requieren una especial protección. Comprende este apartado aquellos suelos que se consideran con un alto valor territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico, así como aquellos encuadrados en las letras a, b, c, d y e, del artículo 46 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

## Art. 14.11. División.

Dentro del suelo no urbanizable de especial protección planificación territorial o urbanística se distinguen cuatro subáreas en función de sus características específicas:

- Forestal de interés ecológico.
- De interés paisajístico litoral.

## Art. 14.12. Ámbito de aplicación.

El ámbito territorial del suelo no urbanizable de especial protección y de cada una de sus subáreas se delimita en los planos de ordenación correspondientes.

## Art. 14.13. Régimen.

En el establecido con carácter general en el Título Tercero capítulo primero de las normas urbanísticas generales y concretado con la normativa específica para cada subárea en el capítulo segundo del título decimocuarto.

## Sección 1. Suelo no urbanizable de especial protección forestal de interés ecológico

## Art. 14.14. Definición.

Se incluyen dentro de estos terrenos las masas forestales más importantes del municipio ubicadas en la Dehesa de Roche y aquellas otras que con carácter más disperso ocupan determinadas áreas de los cerros.

## Art. 14.15. Ámbito de aplicación.

El reflejado en los planos de clasificación del suelo.

## Art. 14.16. Condiciones de uso.

Estarán permitidas, exclusivamente, las siguientes actividades:

- Adecuaciones recreativas de uso público ligadas al medio, que consistan en acondicionar áreas al aire libre para esparcimiento público (recorridos peatonales, bicicletas ...), pudiendo admitirse la implantación de servicios mínimos tales como instalaciones no permanentes de despacho de bebidas y comidas, con un máximo de 30 m<sup>2</sup> construidos, mobiliario rústico y aparcamientos. En cualquier caso este tipo de actuaciones públicas deberán enmarcarse en un proyecto global que abarque como mínimo ámbitos de 200.000 m<sup>2</sup> de suelo, de los que como mínimo el 90% deberá mantenerse en su carácter natural y por tanto ajeno a ninguna actuación. Estos proyectos deberán contar con autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Estas actuaciones sólo podrán aplicarse en las zonas forestales situadas en la zona Dehesa de Roche, por lo que no podrán llevarse a cabo en las masas forestales protegidas de los cerros.

- Localización de itinerarios eco-pedagógicos.
- Edificaciones e instalaciones contra incendios.
- Tala mediante entresaque de la arboleda, siempre que con ello se derive regeneración de la arboleda natural.
- Desbrozado de matorral para posibilitar los aprovechamientos económicos normales y que no supongan impacto negativo.

## Sección 2. Suelo no urbanizable de especial protección de interés paisajístico litoral

## Art. 14.17. Definición.

Dentro del conjunto de la fachada litoral del municipio, que alcanza una longitud de 13,30 kilómetros, pueden distinguirse tres subespacios: primero, el que se extiende desde límite del término municipal con Chiclana, es decir, desde la Torre del Puerco hasta el saliente rocoso del cabo Roche donde se ha apoyado el puerto pesquero de reciente construcción, segundo desde este punto hasta la desembocadura del río Salado y por último desde el río hasta el arroyo Conilete.

Todo el frente litoral del municipio tiene unas características de gran significación que la hacen especialmente relevante por su interés paisajístico.

## Art. 14.18. Ámbito de aplicación.

Es el que se refleja en los planos clasificación del suelo.

Dentro del ámbito de protección se han incluido las siguientes áreas:

- En el subespacio Torre del Puerco-Cabo Roche: se incluyen dos áreas al norte y sur de la urbanización Roche, con una profundidad media de 400 metros.
- En el subespacio Cabo Roche-Río Salado: se incluye una protección de 200 metros de fondo entre Cala del Aceite y Cala del Quinto.

En el frente de la urbanización Fuente del Gallo se ajusta al planeamiento aprobado.

Entre esta urbanización y el casco urbano se establece una protección de 100 metros de profundidad clasificada como espacios libres.

- En el subespacio Río Salado-Arroyo Conilete.

Se establece como protección especial el espacio comprendido entre la carretera del Palmar y la ribera del mar.

Art. 14.19. Condiciones de uso.

Los únicos usos permitidos son los de cultivos (en la zona que actualmente se producen), con control periódico sobre los mismos para garantizar la integridad de las áreas.

Art. 14.20. Condiciones de edificabilidad.

Estos terrenos se consideran inedificables a todos los efectos.

### Sección 3. Suelo no urbanizable de especial protección de la Vega del Río Salado

Art. 14.21. Definición.

Se incluye dentro de estos terrenos los adyacentes a las zonas de policía del cauce del río Salado, denominados La Vega del Río Salado, por sus características de gran significación que los hace especialmente relevante por su interés paisajístico y ambiental.

La presente normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en dichos terrenos.

Art. 14.22. Ámbito de aplicación.

Es el que se refleja en el plano de ordenación territorial OT-01 Clasificación de la Totalidad del Término Municipal a escala 1:25.000.

Art. 14.23. Condiciones de uso.

La tolerancia de usos se limitará a los establecidos en el art. 14.16.

Art. 14.24. Condiciones de la edificabilidad.

Quedan prohibidas las edificaciones permanentes de cualquier tipo, salvo las que estén ligadas a la conservación y mantenimiento del área.

Podrán así, autorizarse edificaciones complementarias del aprovechamiento agrícola y forestal de la banda de protección siempre que estén situadas a una distancia superior a 40 metros del eje del cauce y no sponga sus cierres o impedimento de acceso a lo largo de la ribera. Las condiciones de la edificación de estos usos no superarán los 30 m<sup>2</sup> con una altura máxima de 4 metros. Las edificaciones complementarias en zona de policía conforme a la Legislación de Aguas requieren autorización previa del Organismo de Cuenca.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

## CAPÍTULO TERCERO

### Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

#### Sección 1. Suelo no urbanizable de especial protección de costas. Dominio público marítimo terrestre

Art. 14.25. Definición.

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en áreas de protección de costas, y que se regulan y les es de aplicación el texto Ley 22/1998, de 18 de julio, de Costas.

Son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución:

1. La ribera del mar y de las rías, que incluye:

a) La zona marítimo-terrestre o espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial, y el límite hasta donde alcanzan las olas en los mayores temporales conocidos o, cuando lo supere,

el de la línea de pleamar máxima viva equinoccial. Esta zona se extiende también por las márgenes de los ríos hasta el sitio donde se haga sensible el efecto de las mareas.

Se consideran incluidas en esta zona las marismas, albuferas, marjales, esteros y, en general, los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar.

b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, tengan o no vegetación, formadas por la acción del mar o del viento marino, u otras causas naturales o artificiales.

2. El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.

3. Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

Art. 14.26. Ámbito de aplicación.

Se aplicara en todo el ámbito costero con los criterios especificados en la legislación vigente, Ley de Costas 22/1988.

Las determinaciones para todas las clases de suelo se recogen en el Anexo Normas de Protección Ambiental. Capítulo Cuarto. Normas de Protección del Medio Natural. Sección Sexta. Normas de Protección del Dominio

Público Marítimo Terrestre y Zona de Servidumbre de Protección, de las Normas Generales de este Plan.

Art. 14.27. Zona de Servidumbre de Protección.

1. La servidumbre de protección recaerá sobre una zona de 100 metros medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

2. La extensión de esta zona podrá ser ampliada por la Administración del Estado, de acuerdo con la de la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, hasta un máximo de otros 100 metros, cuando sea necesario para asegurar la efectividad de la servidumbre, en atención a las peculiaridades del tramo de costa de que se trate.

3. En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

- Las edificaciones destinadas a residencia o habitación.
- La construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de intensidad de tráfico superior a la que se determine reglamentariamente, así como de sus áreas de servicio.
- Las actividades que impliquen la destrucción de yacimientos de áridos.
- El tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión.
- El vertido de residuos sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración.
- La publicidad a través de carteles o vallas o por medios acústicos o audiovisuales.

4. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona, las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación o presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

5. En todo caso, la ejecución de terraplenes, desmontes o tala de árboles deberán cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente para garantizar la protección del dominio público.

6. De conformidad con lo establecido en el art. 44.6 de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas, se prohíben la instalación de colectores paralelos en los 20 primeros metros de la zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo Terrestre.

Se buscará un trazado alternativo a las redes de saneamiento que se proponen con un trazado paralelo a la costa, dentro de sus primeros 20 metros, siempre que las mismas no estén integradas en el paseo marítimo existente.

7. Los puntos de vertidos de pluviales al Dominio Público Marítimo Terrestre deben contar con la autorización de vertido, tramitada de acuerdo a lo establecido en el Decreto 334/1994, de 4 de octubre, por el que se regula el procedimiento para la tramitación de autorizaciones de vertido al Dominio Público Marítimo Terrestre y de uso en zona de servidumbre de protección.

8. Los planes de desarrollo deben asegurar la accesibilidad pública peatonal y viaria al Dominio Público Marítimo Terrestre estableciéndose medidas que sirvan para asegurar la recuperación de la zona de servidumbre de tránsito legalmente establecida de acuerdo a la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

9. Los accesos al Dominio Público Marítimo Terrestre se localizarán, previo estudio, en las zonas menos vulnerables y conservando los ecosistemas existentes en la zona, con el objeto de preservar las distintas unidades ambientales.

10. En aquellas zonas en las que existan formaciones dunares deberán establecerse accesos a la playa sobre plataformas de madera elevada al objeto de evitar su degradación y garantizarse de esta forma la integridad físico-natural de las formaciones dunares del término municipal.

11. Se aplicaran sistemas de iluminación viaria que no supongan un incremento de la radiación lumínica del entorno urbano y se protegerá la proyección excesiva hacia el cielo y mar.

12. Al objeto de preservar las condiciones ambientales de la zona litoral se prohíbe la plantación de especies vegetales no autóctonas (palmeras, uñas de león etc) y en los proyectos que se desarrollen en el litoral deben incluir medidas tendentes a regenerar y posibilitar la colonización de especies autóctonas en las dunas y arenales costeros.

Todas las actuaciones que se desarrollen en dicha Zona de Servidumbre de Protección deberán contar con carácter previo a la concesión de la correspondiente licencia con Autorización de Uso en Zona de Servidumbre de Protección tramitada ante esta Delegación Provincial de Medio Ambiente. Las edificaciones de uso residencial ubicadas en Zona de Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre, se regirán por las disposiciones que al respecto se establecen en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el Desarrollo y Ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

## Sección 2. Suelo no urbanizable de especial protección de ríos, cauces y arroyos. Dominio público hidráulico

### Art. 14.28. Definición.

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de las actividades que puedan localizarse en áreas de protección de ríos, cauces y arroyos, y que se regulan y les es de aplicación Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio); Reglamento del Dominio Público Hidráulico (R.D. 849/86, de 11 de abril); Plan Hidrológico de Cuenca (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99) y Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio).

### Art. 14.29. Ámbito de aplicación.

Se aplicará a todos los cauces y a todo tipo de suelo sea Urbano, Urbanizable o no Urbanizable que son los siguientes:

- Río Roche.
- Arroyo del Quinto.
- Río Salado.
- Arroyo Conilete.
- Arroyo de las Peñuelas.
- Arroyo de Jandilla.

### Art. 14.30. Áreas de protección.

La protección de los arroyos, ríos y cauces, se regulará según lo dispuesto en la legislación sectorial de Aguas y a lo que al respecto se informe por la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir u Organismo de Cuenca.

En tanto no se defina la línea de cada una de las zonas de dominio, servidumbre y policía, esta última se tomará de 100 metros desde el límite del cauce.

En esta zona de policía los únicos usos permitidos son los que se establecen en el artículo siguiente.

Para ello, en la redacción y posterior ejecución de los correspondientes documentos de desarrollo (Proyectos de Urbanización u Obra concretos), se tendrán en cuenta los siguientes preceptos, en la medida que corresponda su aplicación en cada caso:

1. Relativo a Zonas de Servidumbre: Se respetará la banda de 5 m. de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento de D.P.H. (R.D. 849/86, de 11 de abril), con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (art. 6 al 8 del Reglamento).

2. Relativo a Zonas de Policía: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de 100 m de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (arts. 6 al 9 y 78 al 82 del Reglamento).

Obras que alteren sustancialmente el relieve natural.

Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.

Extracciones de áridos.

Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.

Otro uso o actividad que suponga un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

3. Relativo a Zonas Inundables: A fin de proteger a personas y bienes y de acuerdo con el art. 67.9 del Plan Hidrológico del Guadalquivir (R.D. 1664/98, de 24 de julio, y O.M. de 13.8.99), los planes de expansión y ordenación urbana deberán respetar las áreas inundables, definidas en el sentido del art. 67.5 de dicho Plan, para lo cual, y de acuerdo con el art. 28-2.º del Plan Hidrológico Nacional (Ley 10/2001, de 5 de julio), las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo delimitaran dichas zonas inundables.

4. Relativo a cauces de DPH: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para el uso o las obras dentro del cauce público (arts. 51 al 77; 126 al 127 y 136 del Reglamento).

5. Relativo a aguas superficiales: Se obtendrá concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas superficiales (arts. 122 al 125 del Reglamento).

6. Relativo a aguas subterráneas: No se presumen afectadas. Caso contrario, obtener concesión administrativa otorgada por el Organismo de Cuenca, para el abastecimiento independiente con aguas públicas subterráneas con volumen superior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (arts. 184 al 188 del reglamento), o realizar la comunicación para volumen inferior a 7.000 m<sup>3</sup>/año (art. 84 al 88 del reglamento).

7. Relativo a vertidos: Se obtendrá autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento de dominio público hidráulico (arts. 92 a 100 Ley Aguas).

Art. 14.31. Condiciones de uso.

La tolerancia de usos se limitará a los agrícolas y forestales en la banda de protección anteriormente definida, y será regulada por los servicios competentes de la Administración.

Art. 14.32. Condiciones de edificabilidad.

Quedan prohibidas las edificaciones permanentes de cualquier tipo, salvo las que estén ligadas a la conservación y mantenimiento del área.

Podrán así, autorizarse edificaciones complementarias del aprovechamiento agrícola y forestal de la banda de protección siempre que estén situadas a una distancia superior a 40 metros del eje del cauce y no suponga sus cierres o impedimento de acceso a lo largo de la ribera. Las condiciones de la edificación de estos usos no superarán los 30 m<sup>2</sup> con una altura máxima de 4 metros. Las edificaciones complementarias en zona de policía conforme a la Legislación de Aguas requieren autorización previa del Organismo de Cuenca.

Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

Sección 3. Suelo no urbanizable de especial protección de vías pecuarias

Art. 14.33. Definición.

El régimen del sistema de vías pecuarias será el establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la ley autonómica 17/1999, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en los diversos artículos recogidos en estas Normas (Título IV, Sección 2).

Art. 14.34. Ámbito de aplicación.

Aquel señalado por el Plan General en el plano de información sobre Vías Pecuarias.

Sección 4. Suelo no urbanizable de especial protección arqueológica

Art. 14.35. Ámbito de aplicación y Normas de Protección.

a. Los suelos marcados en planos como yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable tiene la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección arqueológica.

Los yacimientos arqueológicos protegidos por esta normativa en suelo no urbanizable son:

Torre de Castilnovo
Torre de Roche
Cala del Aceite
Casa del Diablillo (Baluarte núm. 21)

Casa de Postas
Alto de la Lobita
Los Algarrobillos
Cerro de la Vigía
Camino de las Quintas
Pago de Matamoros
Puntalejo I
Puntalejo II
El Roqueo
La Fontanilla
Loma de Puerto Hierro
Pocito Blanco
Torre del Puerco

b. Las Normas de protección para estos suelos son las contenidas en el artículo 15.01 de estas Normas Particulares y las correspondientes al anexo del artículo 8.1 de las Normas Generales del Plan.

#### Sección 5. Suelo no urbanizable de especial protección dominio de carreteras

Se estará a lo dispuesto en la Ley 8/2001, de julio, de Carreteras de Andalucía, y en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras.

#### Sección 6. Suelo no urbanizable de especial protección lugares de interes comunitario

Según el artículo 3 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestre, la Red Natura 2000, es una red ecológica europea coherente de zonas especiales de conservación. Dicha red, compuesta por los lugares que alberguen tipos de hábitats naturales que figuran en el Anexo I y de hábitats de especies que figuran en el Anexo II, deberán garantizar al mantenimiento o, en su caso, el restablecimiento, en un estado de conservación favorable, de los tipos de hábitats naturales y de los hábitats de las especies de que se trate en su área de distribución natural.

La red Natura 2000 incluirá asimismo las zonas de protección especiales designadas por los Estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva 79/409/CEE de Consejo de 2 de abril de 1979, relativa a la conservación de las aves silvestre.

Los espacios que forman parte de Natura 2000 son de dos tipos. Por un lado las Zonas de Importancia Comunitario (ZIC), y por otro las Zonas de Especial Protección para Aves (ZEPA), ya designadas por los estados miembros con arreglo a las disposiciones de la Directiva de Aves Silvestres (Directiva del Consejo 79/409/CEE) pero a las que la Directiva de Hábitats integra en la red Europea.

En el Término municipal de Conil de la Frontera no encontramos Zonas de Especial Protección para Aves aunque si ZIC, para ellas se estará acorde a la legislación vigente.

Art. 14.36. Principios que rigen los Espacios Protegidos de la Red Natura 2000.

Son principios que inspiran son:

- a) El mantenimiento de los procesos ecológicos esenciales y de los sistemas vitales básicos, respaldando los servicios de los ecosistemas para el bienestar humano.
- b) La conservación de la biodiversidad y de la geodiversidad.
- c) La utilización ordenada de los recursos para garantizar el aprovechamiento sostenible del patrimonio natural y, en particular, de las especies y de los ecosistemas, así como su restauración y mejora.
- d) La conservación y preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales, de la diversidad geológica y del paisaje.
- e) La integración de los requerimientos de la conservación, uso sostenible, mejora y restauración del patrimonio natural y la biodiversidad en las políticas sectoriales.
- f) La prevalencia de la protección ambiental sobre la ordenación territorial y urbanística y los supuestos básicos de dicha prevalencia.
- g) La precaución en las intervenciones que puedan afectar a espacios naturales y/o especies silvestres.

h) La garantía de la información y participación de los ciudadanos en el diseño y ejecución de las políticas públicas, incluida la elaboración de disposiciones de carácter general, dirigidas a la consecución de los objetivos de esta Ley.

i) La contribución de los procesos de mejora en la sostenibilidad del desarrollo asociados a espacios naturales o seminaturales.

Artículo 14.37. Red Natura 2000.

1. La Red Ecológica Europea Natura 2000 es una red ecológica coherente compuesta por las Zonas de Importancia Comunitaria (ZIC), dichas Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA), cuya gestión tendrá en cuenta las exigencias económicas, sociales y culturales, así como las particularidades regionales y locales.

2. Los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas Especiales de Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves tendrán la consideración de espacios protegidos, con la denominación de espacio protegido Red Natura 2000.

Artículo 14.38. Medidas de Conservación de la Red Natura 2000.

1. Para los ZIC serán de aplicación los apartados 4, 5 y 6. del art. 45 de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

2- Para las ZEPA serán de aplicación los apartados 4 y 5 del art. 45 de Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Los ámbitos que se delimitan para la implantación de parques eólicos deberán ubicarse fuera de los límites del L.I.C. Acebuchales de la Campiña de Cádiz.

## CAPÍTULO CUARTO

### Sistemas generales

Art. 14.39. Definición y objetivo.

El objeto de la definición de los sistemas generales en suelo no urbanizable es reservar y optimizar la función concreta que se asigne a cada uno de ellos.

Tiene diversa naturaleza y destino que se especificarán en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema concreto.

Los usos admisibles serán aquellos que se corresponden con su destino concreto.

Art. 14.40. Clasificación.

Los sistemas generales en el suelo no urbanizable se clasifican en:

a) Sistema general de comunicaciones.

- Carreteras.

- Caminos y vías pecuarias.

- Portuario.

b) Infraestructuras.

- Hidráulicas.

- Eléctricas.

- Telecomunicaciones.

c) Infraestructuras saneamiento.

d) Espacios libres.

### Sección 1. Carreteras

Art. 14.41. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente normativa se refiere a los terrenos clasificados en el Plan como suelo no urbanizable y afectado por el trazado existente o propuesto para las vías siguientes:

- Autovía A-48.

- Carretera N-340.

- Carretera Autonómica A-2232.

- Carretera Autonómica A-2233.

- Carretera Provincial CA-3207.

- Carretera Provincial CA-4201.

- Carretera Provincial CA-4202.

- Carretera Provincial CA-3206.
- Carretera C-213.
- Carretera Urbanización Roche.

#### Art. 14.42. Clasificación.

A los efectos de aplicación de la presente Normativa se consideran carreteras las vías enumeradas en el apartado anterior, no teniendo el resto del viario definido en el Plan el carácter de carretera.

No obstante, lo anterior, queda sujeto a lo que se disponga en los respectivos Planes Autonómicos y Municipales que se redacten al amparo de la legalidad vigente.

#### Art. 14.43. Régimen urbanístico.

Se refiere a las limitaciones de la propiedad en lo referente a usos del suelo y edificación en los terrenos afectados por la Ley y Reglamento de carreteras y que corresponde a las zonas de dominio público, servidumbre, afección y edificación que se regulan concretamente en la Ley sectorial referida.

La carretera de la Urbanización Roche y la CA-213 tendrán la consideración de carretera Provincial a los efectos de aplicación del régimen urbanístico (zona dominio público, servidumbre, afección y edificación).

La Autovía A-48 estará en conformidad con la legislación sectorial de aplicación.

- Los usos e instalaciones incluidos en zona de servidumbre y afección de carreteras estatales estarán a lo dispuesto en las secciones 2 y 3 del capítulo I, Título III del R.D. 1812/1994 por el que se aprueba el Reglamento de Carreteras, o la vigente en su momento.

- Toda edificación, incluso las obras subterráneas, se situará detrás de la línea límite de Edificación (25 m en la N-340 y 50 m en la A-48, medidos perpendicularmente desde la arista exterior de la calzada).

- Previo al otorgamiento de licencia de edificación para nuevas construcciones próximas a las carreteras estatales, existentes o previstas, se llevará a cabo un estudio para determinación de los niveles sonoros esperables para prever limitaciones a la edificación o medios de protección acústica en caso de superarse los umbrales recomendados en la legislación en materia de ruido, actualmente la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido.

Las Carreteras Autonómicas y Provinciales están sujetas a las limitaciones y afecciones que se recogen en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de carreteras de Andalucía, y en el Real Decreto 1812/1992 que aprueba el Reglamento General de Carreteras, o en su defecto con la legislación sectorial de aplicación vigente.

### Sección 2. Caminos y vías pecuarias

#### Art. 14.44. Definición.

La presente Normativa regula los usos del suelo y edificación en los terrenos de dominio y uso público que por estar tradicionalmente destinado de un modo preferente al tránsito ganadero y a las comunicaciones agrarias entrarían en la concepción de vías pecuarias, siéndoles de aplicación la Ley de Vías Pecuarias y el Reglamento que las desarrolla, así como al resto de la red de caminos existentes en el término municipal.

#### Art. 14.45. Clasificación Red Vías Pecuarias.

Las vías pecuarias se clasifican con carácter general en:

Cañadas: Vías pecuarias cuya anchura no exceda los 75 metros.

Cordeles: Vías pecuarias cuya anchura no sobrepase los 37,5 metros.

Veredas: Vías pecuarias con anchura no superior a 20 metros.

Estas denominaciones serán compatibles con:

Coladas, Padrones, Hijuelas, etc., y su anchura quedará determinada en el acto de clasificación.

#### Art. 14.46. Ámbito de aplicación Red Vías Pecuarias.

El ámbito de aplicación es el siguiente:

##### 1. Cordel del camino del Cañuelo o de Villacardosa.

Apoyándose en su traza se ha realizado la carretera de acceso a los Caños de Meca, en el término municipal de Vejer. La titularidad de la vía es de la Diputación Provincial, siendo su denominación A-2233.

Anchura: 37,61 metros.

Longitud: 4 kilómetros.

Dirección: de S. a N.

##### 2. Vereda de Cádiz.

El primer tramo de la vereda es actualmente conocido como camino de la Fontanilla y esta pavimentado hasta la playa de la Fontanilla a la cual sirve de acceso, donde pierde su continuidad.

Desde el Puntalejo a la Urbanización Roche, el camino que realmente se utiliza difiere sustancialmente del indicado en la cartografía facilitada para su identificación, ya que aquel bordea el litoral hasta enlazar con una de las vías de Roche a través de la cual tiene continuidad y se prolonga hasta el municipio de Chiclana. Dentro de este municipio se da la misma divergencia entre el camino utilizado y la traza original, por lo que los propietarios de los terrenos sobre los que se ha redactado el Plan Parcial de la Loma del Puerco, han solicitado la modificación del trazado ajustándola al viario proyectado.

Se propone un trazado alternativo que bordea la Urbanización Roche, desde el entronque con la carretera de acceso al Puerto hasta el límite del término municipal con Chiclana.

Anchura: 20,89 metros.

Longitud: 9 kilómetros.

Dirección: de SE. a NO.

3. Vereda de Chiclana.

Actualmente constituye el acceso principal a la Villa desde la CN-340, a partir de esta existe un tramo sin pavimentar, en la zona de Casa de Postas, hasta su encuentro con el camino de La Lobita.

Se considera que la continuidad de ésta puede ser la núm. 6, hasta enlazar con la 2.

Anchura: 20,89 metros.

Longitud: 8,7 kilómetros.

Dirección: de S. a N.

4. Vereda de Medina Sidonia o del Grullo.

Sobre la misma se apoya al segundo acceso a la Villa desde la CN-340. Actualmente es una vía de titularidad de la Diputación Provincial bajo la denominación A-2233.

Desde la CN-340 en dirección a Medina se encuentra sin pavimentar.

Anchura: 20,89 metros.

Longitud: 11 Kilómetros.

Dirección: de SO. a NO./ \* vía pecuaria deslindada.

5. Vereda del Rodeo del término Vejer.

Es una vereda que transcurre por el límite de los términos municipales de Conil y Vejer.

Anchura: 20,89 metros.

Longitud: 21 kilómetros.

Dirección: de NE. a SO.

6. Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y de Cádiz.

En el primer tramo, comprendido entre el acceso a la Villa y la CA-3208, existe un camino, a partir del cual continua el acceso al puerto pesquero, realizado sobre la traza de la vía pecuaria.

Anchura: Variable

Longitud: 5,5 kilómetros.

Dirección: de E. a O.

7. Colada de enlace entre las Veredas de Chiclana y el Rodeo.

Es una pequeña colada de 1 km de longitud que atravesando la CN-340 confluye con la Vereda del Rodeo en el río Salado.

Anchura: Variable.

Longitud: 2 kilómetros.

Dirección: de O. a E.

8. Colada de Jardal y Barrio Nuevo.

Sobre la misma se apoya la vía principal que articula el núcleo rural de Barrio Nuevo.

Anchura: Variable.

Longitud: 3 kilómetros.

Dirección: de E. a O. y NE. a SO.

Art. 14.47. Zona de Protección Red Vías Pecuarias.

Con carácter transitorio hasta la delimitación definitiva de la misma por el organismo competente, se considera como tal una zona delimitada por el borde de la misma y una línea paralela a 15 m de la misma en ambos lados de la vía pecuaria.

En esta área no podrán realizarse edificaciones, ni ampliación o reconstrucción de las existentes, permitiéndose solo las obras de conservación de las existentes. Tampoco se permitirá la construcción de cercados de parcelas.

Art. 14.48. Condiciones de uso en vías pecuarias y clasificación del suelo.

El destino prioritario de las vías pecuarias como lugar de tránsito de ganado ha perdido importancia en la actualidad. La tradicional vocación de desplazamiento del ganado, principalmente del trashumante, se ha visto disminuida por la incorporación de modernas técnicas de aprovechamiento ganadero y de medios de comunicación, así como por la propia evolución del sistema económico que tiende hacia una diversificación productiva, implicando con ello la disminución progresiva del peso relativo del sector ganadero.

Las vías pecuarias pueden desempeñar, dependiendo de las zonas, un importante papel de diversidad paisajística, contribuir a mejorar la gestión y conservación de los espacios naturales, fomentar la biodiversidad al posibilitar el intercambio genético de las especies vegetales y animales, incrementar el contacto social con la naturaleza y permitir el desarrollo de actividades de tiempo libre compatibles con el respeto a la conservación del medio natural.

Como usos compatibles se han establecido:

- Usos tradicionales de carácter agrícola que no tengan carácter de ocupación.
- Plantaciones forestales lineales.
- Comunicaciones rurales y en particular el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola. Con carácter excepcional y para uso específico se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no tengan carácter agrícola.

Los usos complementarios serían aquellos que fomenten el esparcimiento del ciudadano y las actividades de tiempo libre:

- Paseo.
- Senderismo.
- Cabalgada.
- Cicloturismo.
- Otras formas de ocio y deportivas que no conlleven la utilización de vehículos motorizados.

Los enlaces de conexión de las vías pecuarias con los caminos y carreteras asfaltadas serán objeto de un tratamiento acorde con lo establecido en el Decreto 155/1998 por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Junta de Andalucía. Las actuaciones en vías de comunicación (carreteras, caminos, viarios, etc...) que afecte a vías pecuarias (proyectos de mejora- construcción) deberán contar con las correspondientes medidas de reposición, para ello con carácter previo a la redacción del proyecto definitivo deberá evaluarse la viabilidad de las medidas de reposición que se planteen para garantizar la continuidad e integridad superficial de las vías pecuarias afectadas.

Los trazados originales o alternativos de las vías pecuarias podrán discurrir:

- i) Por Suelo no Urbanizable, en cuyo caso su clasificación se considera de especial protección.
- j) Por Suelo clasificado como Urbanizable, en cuyo caso el trazado se respetará íntegramente, asegurándose siempre su transitabilidad y quedando libre de cualquier uso que no sea el que prevé el propio Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, asignándole los Planes Parciales, un uso de «Espacio de Vía Pecuaria», sin computar como zona verde y reconociendo expresamente su titularidad como Dominio Público.

Los Planes Parciales que en desarrollo del presente Plan General, se encuentren afectos por el paso de trazados de vías pecuarias deberán ser informados con carácter vinculante por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

- k) Por suelo Urbano consolidado en cuyo caso se plantea su desafección cuando haya materialmente desaparecido por las edificaciones existentes.

- l) Por Suelo clasificado como urbano no consolidado, en cuyo caso será de aplicación lo dispuesto en el apartado b). Los instrumentos de planeamiento que desarrollen dichos suelos, deberán ser informados con carácter vinculante por la Delegación Provincial de Medio Ambiente.

El presente plan afecta con la nueva clasificación del suelo a las siguientes vías pecuarias:

#### VEREDA DE CÁDIZ

Esta vía pecuaria se ve afectada por la clasificación como suelo urbanizable sectorizado en el sector SLN-1 «Rosam Puerto», por ello la delimitación establecida de dicho sector quedará condicionada a la tramitación de la modificación de trazado propuesta de la vía pecuaria.

Antes de proceder a ejecutar cualquier acción urbanística en dicho sector deberá haber finalizado el procedimiento de modificación de trazado.

Para iniciar el procedimiento se aportarán los siguientes documentos:

- Plano a Escala 1:2.000 en el que figure tanto el nuevo trazado como el originario de la vía pecuaria.
- Coordenadas UTM de los puntos que definan el nuevo trazado (AP correspondiente).
- Disponibilidad de los terrenos.
- Colindantes de los terrenos afectados por la modificación de trazado.

Deberá constar: Nombre/DNI/Domicilio/Referencias catastrales.

Igualmente se ve afectada por la clasificación como suelo urbanizable sectorizado establecida en la zona de la Fontanilla, aunque no se ha planteado alternativa de trazado. El ámbito establecido en la clasificación de la vía pecuaria deberá respetarse según lo indicado en el Artículo 14.40 apartado b) Suelo clasificado como Urbanizable. El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

VEREDA DEL CAMINO DE MEDINA SIDONIA O DEL GRULLO.

Puede verse afectada por la delimitación de suelo urbanizable sectorizado establecidas junto a la carretera (A-2232) de acceso a Conil desde la N- 340.

La delimitación de estas zonas debe respetar el deslinde realizado ya que se pueden producir distintas afecciones (accesos, infraestructuras, etc...).

El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

VEREDA DE CHICLANA

Se ve afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable sectorizado establecida a partir del Suelo Urbano a ambos lados de la carretera de acceso principal a Conil la N-340.

No se ha planteado alternativa de trazado, por lo que deberá respetarse el ámbito definido de la vía pecuaria según lo indicado en el Artículo 14.40 b): Suelo clasificado como Urbanizable. El documento de desarrollo y ejecución del planeamiento deberá contar con medidas de reposición de la vía pecuaria, y antes de su aprobación definitiva deberá ser evaluado por la Delegación Provincial.

Art. 14.49. Red de Caminos Locales o Municipales.

Componen la red de caminos actualmente existente en el municipio, quedando expresamente prohibida la apertura de nuevos caminos en todo el suelo no urbanizable.

A dichos caminos deberán de aplicarse los siguientes parámetros:

1. Características de los cerramientos de parcelas:

Deberán ser diáfanos, sin muretes ni zócalos opacos, de malla o similar y altura no superior a 2,00 metros.

2. La distancia mínima de los cerramientos de parcelas será de 3,00 metros desde el borde del camino.

3. La distancia de edificaciones será conforme a lo establecido en las Normas Particulares de SNU, considerándose como lindero al camino los cerramientos definidos en el apartado anterior.

A los caminos denominados «La Lobita» y «Carretera del Pradillo», la distancia mínima de los cerramientos de parcelas será de mínimo 9,00 metros desde el eje del camino, garantizándose una anchura total de 18 metros de caminos.

### Sección 3. Sistema general portuario

Art. 14.50. Definición y ámbito de aplicación.

El ámbito del sistema general portuario está constituido por la zona incluida dentro de la zona de servicio del puerto, estando excluido de la clasificación de suelo según lo dispuesto en el art. 44 de la LOUA, y está grafiado en el plano de sistemas generales.

Art. 14.51. Generalidades.

En desarrollo de las previsiones contenidas en este Plan General se redactará un Plan Especial para la ordenación completa de la zona de servicio del puerto, que tiene la calificación de Sistema General Portuario.

Las condiciones de diseño para el preceptivo Plan Especial son las impuestas por la legislación vigente y las determinaciones de este Plan General y los instrumentos que lo desarrollan.

Art. 14.52. Condiciones de uso y criterios de ordenación.

Son usos admisibles en la zona de servicio las actividades portuarias y sus tareas complementarias, así como los usos de equipamientos, servicios públicos y espacios libres. Son usos compatibles, además de las actividades comerciales portuarias, las que se correspondan a empresas industriales o comerciales, cuya localización está plenamente justificada por su relación con el tráfico portuario o por los servicios que de forma directa presten a los usuarios del Puerto.

Los criterios básicos que deben guiar el diseño de las propuestas de intervención del Plan Especial deben responder tanto a superar la problemática del puerto como a dotarse de una estructura que le permita en un futuro poder funcionar de forma más adecuada.

Los criterios básicos en que se debe apoyar la ordenación son los siguientes:

Incrementar la superficie de agua abrigada con calado suficiente para superar la escasa superficie útil de espejo de agua debido al bajo calado del puerto.

Incrementar la longitud de muelles de estancia y optimización de los existentes.

Separar dentro de la superficie de espejo de agua los usos pesqueros de los náuticos deportivos.

Ordenar los usos terrestres con un criterio de flexibilidad.

Con estos criterios la ordenación espacial y funcional del puerto debe considerar como más significativos los elementos siguientes:

- Resolver de forma adecuada su acceso.
- Mejorar las condiciones de abrigo.
- Reservar una superficie de aparcamientos con capacidad mínima de 160 vehículos.
- Ampliar la superficie necesaria para ampliar los locales para armadores y edificio de servicio multiusos.
- Localización de puntos de atraque para embarcaciones náutico-deportivas en la zona de playa y varada actual.

#### Sección 4. Infraestructuras hidráulicas

Art. 14.53. Definición.

Esta Norma regula el régimen en el margen de las grandes infraestructuras hidráulicas que discurren por el subsuelo del término municipal y a través de las cuales se realiza el suministro de agua al municipio y saneamiento.

Art. 14.54. Ámbito de aplicación.

El ámbito de aplicación de la presente Normativa es el correspondiente al grafiado en el plano de sistemas generales y una banda de 10 metros paralela a los mismos y a cada lado de ellos medidos desde el eje.

Art. 14.55. Condiciones de uso y edificabilidad.

Los terrenos incluidos en el ámbito de la presente Normativa se consideran ineducables a todos los efectos, con el fin de garantizar la protección de las infraestructuras correspondientes.

#### Sección 5. Infraestructuras eléctricas

Art. 14.56. Definición.

La presente Normativa tiene por objeto regular las limitaciones de uso derivadas de la existencia de tendidos y/o instalaciones eléctricas en el suelo clasificado como no urbanizable.

Art. 14.57. Limitaciones de uso.

Cuando las infraestructuras eléctricas discurren por el suelo no urbanizable de protección en alguna de sus modalidades anteriores, serán a través de Planes Especiales como se establezcan las medidas a adoptar a efectos de la conservación, mejora y protección del suelo, flora, fauna, paisaje, cursos y masas de agua, cultivos o explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales. Consecuentemente con el establecimiento de esta protección las posibilidades de la inclusión en esta clase de suelo de la infraestructura de energía eléctrica quedarán regladas al condicionamiento impuesto por dichos Planes Especiales.

Cuando las instalaciones eléctricas discurren por el suelo no urbanizable de régimen general se podrán autorizar instalaciones de utilidad pública, que no hayan sido explícitamente consideradas en el presente Plan.

Se tendrán en consideración las limitaciones a la edificación dispuestos en el Reglamento de 28 de noviembre de 1968 sobre líneas eléctricas aéreas de Alta Tensión.

#### Sección 6. Infraestructuras de telecomunicaciones

Art. 14.58. Definición.

La liberalización del sector de las telecomunicaciones conlleva que sean tenidas en cuenta las necesidades de ocupación de dominio público de los distintos operadores de telecomunicaciones en el ámbito territorial que corresponda, siempre que su título habilitante lleve aparejado el derecho de ocupación de ese dominio.

Art. 14.59. Limitaciones de uso.

Dado que el uso del dominio público local constituye una pieza fundamental en el despliegue y desarrollo de las infraestructuras de telecomunicaciones, se atenderá a este respecto lo regulado en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones o la legislación competente en vigor.

Los títulos habilitantes que pueden llevar aparejado el derecho de ocupación son:

- Concesiones para la explotación del servicio de telefonía básica y de los servicios portadores.
- Concesiones para la explotación del servicio de telecomunicaciones por cable.

- Licencias B1 que habilitan para la prestación del servicio telefónico fijo disponible al público, mediante el establecimiento o explotación, por su titular, de una red pública telefónica fija. La explotación de la red incluye el derecho a prestar el servicio de líneas susceptibles de arrendamiento.

- Licencias B2 que habilitan para la prestación del servicio telefónico móvil disponible al público mediante el establecimiento o explotación, por su titular, de una red pública telefónica móvil.

- Licencia C1 que habilitan para el establecimiento o explotación de redes públicas que no impliquen el uso del dominio público radioeléctrico, sin que el titular de la licencia pueda prestar el servicio telefónico disponible al público. La explotación de la red incluye el derecho a prestar el servicio de líneas susceptibles de arrendamiento.

- Licencia C2 que habilitan para el establecimiento o explotación de redes públicas que impliquen el uso del dominio público radioeléctrico, sin que el titular de la licencia pueda prestar el servicio telefónico disponible al público.

### Sección 7. Infraestructuras de saneamiento

#### Art. 14.60. Definición.

La infraestructura de saneamiento se refiere al sistema básico de colectores existentes o previstos para atender a la recogida de aguas residenciales y pluviales derivadas del asentamiento de población y actividades implantadas en el municipio, así como de las estaciones depuradoras y otras, e instalaciones complementarias que fuesen precisas, (estaciones de bombeo, dilaceradoras, emisarios, etc.).

#### Art. 14.61. Determinaciones.

Todas las aguas residuales urbanas deberán ser recogidas por la red de saneamiento y canalizadas a las estaciones depuradoras, a cuyos efectos, Los Planes Especiales y en su caso, los Planes Parciales, establecerán las previsiones oportunas para la canalización de todos los vertidos hacia la nueva Estación Depuradora (EDAR) construida junto al río Salado, excepto las provenientes del desarrollo turístico y residencial de Rosam y Roche que se resolverá independientemente de aquella.

### Sección 8. Espacios libres

#### Art. 14.62. Definición.

Dentro del Sistema General de Espacios Libres se consideran los cuatro tipos de parques siguientes: el forestal, el recreativo, el fluvial y el litoral, no admitiéndose actuaciones más que en los dos primeros, que se establecen el siguiente art. 14.60. En los Parques Litoral y Fluvial solo se admiten, previos informes sectoriales de Costas, Medio Ambiente y Confederación, actuaciones propias de mantenimiento de las condiciones naturales del terreno y prevención de incendios, previo Plan de Prevención de Incendios Forestales según Ley 5/1999.

#### Art. 14.63. Determinaciones.

En el Parque Forestal, no se admitirán más actuaciones que las propias del mantenimiento de las condiciones naturales del terreno, y las precisas para mantener su cualificación y evitar los riesgos de incendios derivados de su utilización por la población como área de esparcimiento y disfrute de la naturaleza, a cuyos efectos se procederá a la elaboración del oportuno Plan de Prevención de incendios Forestales, de conformidad con lo previsto en los artículos 20 al 30 de la Ley 5/1999, de 29 de junio.

En cualquier caso, dentro del Parque Forestal, y sin afectar al arbolado, se podrán emplazar aquellos equipamientos que contribuyan a su mejora, disfrute por parte de la población, y vigilancia, de forma que evite la indebida apropiación y roturación que se ha venido realizando en el pasado.

En los Parques Recreativos, cuya finalidad es completar la oferta de equipamientos turísticos mediante un espacio natural de alto valor, se admitirán la adecuación de senderos peatonales, la realización de itinerarios ecuestres y de bicicletas. También se permitirán equipamientos deportivos al aire libre, que no supongan tala de arbolado ni pérdida de los valores naturales de la flora y fauna del lugar.

Para garantizar el mantenimiento del arbolado antes de cualquier actuación, deberá presentarse en el Ayuntamiento planimetría detallada con la indicación de los árboles y arbustos.

#### Art. 14.64. Plantación de Vegetación.

Los proyectos de urbanización o construcción que tengan prevista la plantación de vegetación deberán especificar la época, especies y cuidados necesarios, para que dicha plantación pueda realizarse con la antelación suficiente, de manera que cuando la obra esté ejecutada y entre en funcionamiento se encuentre completamente establecida. La plantación estará constituida preferentemente por especies autóctonas.

## TÍTULO DECIMOQUINTO

## NORMAS PARTICULARES DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

## CAPÍTULO PRIMERO

## Normas de protección del patrimonio arqueológico

Art. 15.1 Ámbito y normativa de protección.

a. Esta normativa afecta a los yacimientos inventariados en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados en la Memoria de Ordenación, en este artículo 14.31 y en los Planos de Ordenación de elementos protegidos del presente Plan en los que también se reflejan los niveles de protección correspondientes a cada uno de ellos.

b. La normativa de protección correspondiente a estos es la que se recoge en el anexo al artículo 8.1 de estas Normas Particulares.

c. De acuerdo a lo expresado en el informe de la Dirección General de Bienes Culturales, de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Fecha de registro 23 feb. 2010. Todos los yacimientos indicados en dicho informe, que coinciden con los reflejados en planos y que se relacionan a continuación. Tienen el nivel de protección integral.

d. en el caso del yacimiento denominado sitio arqueológico de Conil, que incluye en su interior todo el Conjunto Histórico. No será de aplicación la limitación de uso correspondiente a este nivel de protección.

e. El régimen de Hallazgos Casuales, no será de aplicación a ninguno de los yacimientos arqueológicos recogidos por este plan ni a sus entornos si los tuvieren.

f. En el Conjunto Histórico y mientras no se apruebe el Plan Especial de Protección del Conjunto, todo movimiento de tierras (en espacios públicos o privados e independientemente de su cota de afección) dentro del mismo quedara condicionado a una de las actividades previstas en el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas (RAA) la cual será determinada por la Delegación Provincial de Cultura de Cádiz a la vista del proyecto de obras.

g. En cumplimiento del artículo 29.3 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En las zonas marcadas como yacimientos arqueológicos y donde haya constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos dentro de los suelos urbanos no consolidados, los suelos urbanizables y los sistemas generales previstos, deberán contar con un análisis arqueológico.

i. Los yacimientos arqueológicos protegidos por esta normativa son:

La Chanca
Torre de Castilnovo
Sitio Arqueológico de Conil
Castillo de Guzmán El Bueno
Muralla urbana
Torre de Roche
Arco del Portillo
Puerta de la Villa
El Baluarte (Extramuros núm. 24)
Puerta de Cádiz
Cala del Aceite
Casa del Diablillo (Baluarte núm. 21)
Casa de Postas
Alto de la Lobita
Los Algarrobillos
Cerro de la Vigía
Camino de las Quintas
Pago de Matamoros
Puntalejo I

Puntalejo II
El Roqueo
La Fontanilla
Loma de Puerto Hierro
Pocito Blanco
Torre del Puerco

## ANEXO AL ART. 11.1.1. DE LAS NORMAS PARTICULARES PARA SUELO URBANO

## Condiciones aplicables a monumentos, elementos singulares y edificaciones protegidas

Estas condiciones tienen por objeto la defensa de los elementos concretos más relevantes del patrimonio arquitectónico y del ambiente urbano de Conil, constituido por las edificaciones protegidas por el presente PGOU, los monumentos incluidos en el Plan General de Bienes Culturales de la Junta de Andalucía y los Elementos Singulares Propuestos por la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. Este conjunto de edificaciones de indudable valor histórico, arquitectónico y ambiental cuya localización se establece en el plano de elementos protegidos, constituye el inventario de edificaciones objeto de conservación y mejora.

El Ayuntamiento velará por que todas estas edificaciones se conserven en buen estado, llegando a establecer con los propietarios de los edificios, si fuera posible, un régimen económico extraordinario, basado en exenciones fiscales y/o en medidas que faciliten la obtención (o devolución) de las subvenciones y financiaciones previstas por la legislación vigente para las necesarias obras de conservación y mejora.

No se concederán licencias de derribo. Sólo se permiten obras de consolidación y mejora.

En estos ámbitos la Consejería competente en la materia de patrimonio histórico conservará las competencias para autorizar obras y actuaciones hasta la aprobación de un instrumento de planeamiento de protección que contemple las determinaciones establecidas en el art. 31 de la Ley 14/2007, de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía. A este respecto hay que señalar que dichos ámbitos deben incluir los entornos establecidos en la disposición adicional cuarta de la citada Ley.»

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. LA VILLA 8

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

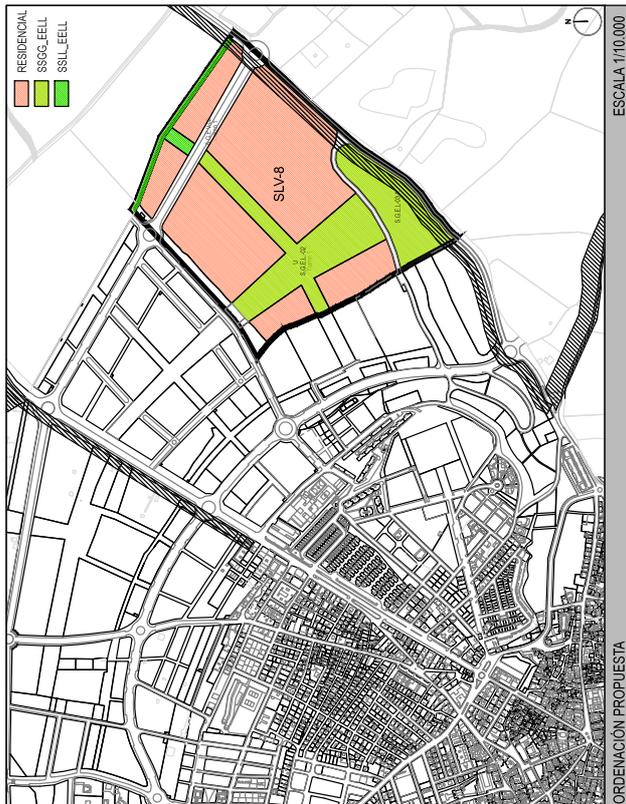
SECTOR SUS-SLV 8 "CARRETERA DEL PALMAR" FICHA Nº 01



ESTADO ACTUAL



SITUACIÓN CONIL DE LA FRONTERA



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/10.000

SUPERFICIE BRUTA SUELO U.F.	206.005	USO GLOBAL RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO U/m <sup>2</sup>	0,1620	APROVECHAMIENTO SECTORIAL (U.A.)	37.492,91	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.)	37.492,91	10% CESIÓN APROVECH. (U.A.)	3.749,29	EXCESOS/EFECTOS APROVECH. (U.A.)	0	ÁREA DE REPARTO	AR-01
-----------------------------	---------	------------------------	--	--------	----------------------------------	-----------	---------------------------------	-----------	-----------------------------	----------	----------------------------------	---	-----------------	-------

USOS GLOBALES		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL	
FORCENT (%)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	COEFICIENTES POND. URBANIZACIÓN											
100%	0,2	1,00	1,30	1,00	1,30	1,00	1,30	1,00	1,30	1,00	1,30	1,00	1,30
RESID.	VL	28.840,70	37.492,91	11.247,87	0,2287	0,70	0,70	1,00	0,70	1,00	0,70	1,00	0,70
	VFP	12.360,30											

SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:

SGV-02 (tema 1)	12.857,47 m <sup>2</sup>
SGEL-02 (tema 1)	37.062,72 m <sup>2</sup>
SEL-03 (A)	23.395,59 m <sup>2</sup>
TOTAL	73.113,81 m <sup>2</sup>

VIVIENDAS

Nº MÁXIMO VIVIENDAS	412
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	20
EDIFICABILIDAD V.F.P. (% RESID.)	12.360,3
Nº MÍNIMO VIVIENDA PROTEGIDA	124

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

COMPLETAR EL CRECIMIENTO URBANO DE LA VILLA POR EL NOROESTE, COMO AMPLIACIÓN FUTURA DE LOS SUELOS URBANIZABLES PROGRAMADOS COLINDANTES. ESTRUCTURACIÓN A PARTIR DE LOS DOS EJES VARIOS PRINCIPALES QUE LA DELIMITAN, LA CARRETERA DEL PALMAR Y LA CIRCVINALACIÓN EXTERIOR POR EL NORTE PROPUESTA. EN EL INTERIOR SE ESTABLECEN DOS ESPACIOS LIBRES DE CARÁCTER GENERAL EL PRIMERO, DENOMINADO PARQUE LITORAL NORTE DE LA VILLA, COMO CONTINUIDAD DEL PREVISTO EN EL SECTOR SV-2, CONSTITUYENDO UN ELEMENTO DE PROTECCIÓN PAISAJÍSTICA, TANTO RESPECTO DE LA VEGA DEL RIO SALADO, COMO DEL PROPIO TERRENO EN SU VERTIENTE MÁS ABUPTA, POSIBILITANDO EL ACUERDO TRATAMIENTO PAISAJÍSTICO DE LA FACHADA DE LA CIUDAD HACIA EL RÍO.

TIPOLOGÍAS
EDIF. ABIERTA
UNIFAMILIAR COLECTIVA

DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN

SE ESTABLECE LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOU Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIONES DE LAS DETERMINACIONES

- APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 PLAZAS/100 VFT
- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO - PLAN PARCIAL - PROYECTO DE URBANIZACIÓN, EN AQUEL LAS ZONAS POR LAS QUE DISCURRAN VÍAS PECUARIAS DEBERÁ SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA
- LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO PODRÁN COMENZAR SIN INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE, IGUALMENTE CUALQUIER PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VARIA QUE AFECTE A VÍAS PECUARIAS DEBE SER EVALUADO POR ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL CON ANTERIORIDAD.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN
CARGAS LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOU, LA PARTICIPACIÓN, LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO	

NOTAS DE PROGRAMACIÓN

00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. LA VILLA 9

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

SECTOR SUS-SLV 9 "CAMINO DE LA LOBITA" FICHA Nº 02

SUPERFICIE BRUTA SUELO U.P. 155.955	USO GLOBAL RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO U.M.P. 0,1620	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A.) 25.383,81	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.) 26.383,81	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.) 25.545,45	10% CESIÓN APROVECH. (U.A.) 2.838,36	EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. U.S.	ÁREA DE REPARTO AR.U.P.
							0	

USOS GLOBALES		EDIFICABILIDAD (en metros cuadrados)		SALVACIÓN GLOBAL (m <sup>2</sup> )		VIVIENDA GLOBAL (m <sup>2</sup> )		PORCENT (%)	
RESID.	100%	VL	21.833,70	VPP	9.357,30	VL	21.833,70	VPP	9.357,30

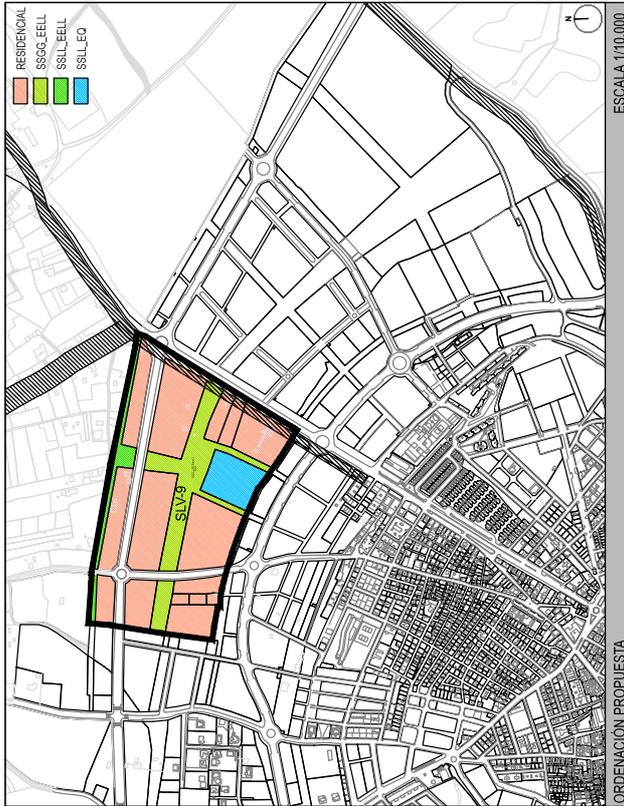
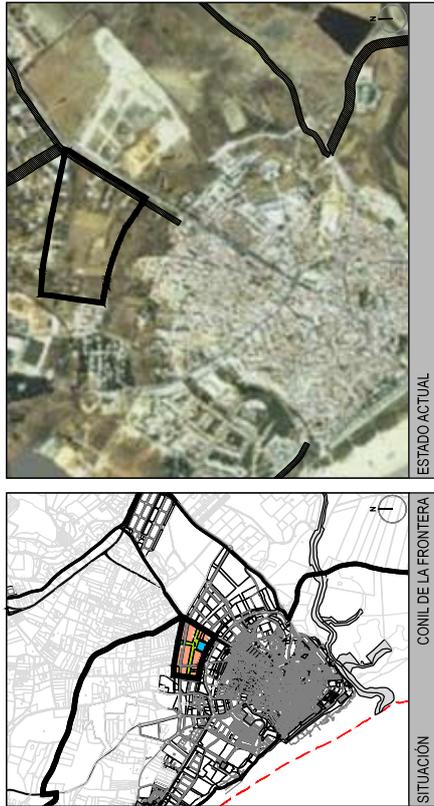
SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:

SGV02 (Ítemo 3)	14.226,96 m <sup>2</sup>
SGV04 (Ítemo 1)	4.833,09 m <sup>2</sup>
SGEL02 (Ítemo 3)	25.316,51 m <sup>2</sup>
TOTAL	44.145,59 m <sup>2</sup>

VIVIENDAS

Nº MÁXIMO VIVIENDAS	312
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	20
EDIFICABILIDAD V.P. (0,8 % RESID.)	9.357,30 m <sup>2</sup>
Nº MÍNIMO VIVIENDA PROTEGIDA	94

Á NIVEL MUNICIPAL		CORREGENTES FONDERACIÓN MUNICIPALES		APROVECH. Á NIVEL MUNICIPAL (U.A.)		Á NIVEL MUNICIPAL (U.A. INT)	
USO URBANIZACIÓN	1,00	1,20	0,70	26.200,44	0,2287	1,00	0,1820
USO URBANIZACIÓN CORREGECTOR V.P.	1,00	1,20	0,70	7.860,13		0,70	



ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

COMPLETAR Y CERRAR EL CRECIMIENTO URBANO DE LA VILLA POR EL NORTE, CON UN CARÁCTER EXTENSIVO, DE TRANSICIÓN ENTRE EL DESARROLLO PROGRAMADO PREVISTO, CON EL DISEÑADO DE LA DEHESA DE LA VILLA, Y EL RESIDENCIAL DE PARQUE ANDALUZ.  
 ESTRUCTURACIÓN A PARTIR DE LA GRAN SUPERMANZANA VARIADA CONSTITUIDA POR LA CARRETERA DE ACCESO A LA VILLA, AL ESTE, CIRCUNVALACIÓN DEL CASCO ACTUAL, AL SUR, LA VÍA APOYADA EN EL CAMINO DE LA LOBITA, AL OESTE, Y LA CIRCUNVALACIÓN EXTERIOR POR EL NORTE, EN EL INTERIOR DE LA CUAL SE CONFIGURAN LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMENTOS, PROLONGACIÓN DE LOS CORRESPONDIENTES AL RESTO DEL SUELO URBANIZABLE.

TIPOLOGÍAS	EDIF. ABIERTA UNIFAMILIAR Y COLECTIVA
------------	---------------------------------------

DOTACIONES LOCALES Y GESTIÓN SE ESTARÁ LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOUJY EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

- VINCULANTES
  - APARCAMIENTOS PÚBLICOS, 0,5 PLAZAS/100 M<sup>2</sup>.
  - EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, EN AQUELLAS ZONAS POR LAS QUE DISCURRAN VÍAS PECUARIAS DEBE SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA.
  - LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO PODRÁN COMENZAR SIN INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE, IGUALMENTE CUALQUIER PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VARIADA QUE AFECTE A VÍAS PECUARIAS DEBE SER EVALUADO POR ESTA, DELEGACIÓN PROVINCIAL CON ANTERIORIDAD.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	

CARGAS, LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOUJY, LA PARTICIPACIÓN, LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGÚN CONVENIO

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**  
**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. LA VILLA 10**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

SECTOR SUS-SLV 10 FICHA Nº 03

SUPERFICIE BRUTA SUELO Nº 108.700	USO GLOBAL RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A.) MEDIO (Ua/m²) 0,304	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.) 32.456,80	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.) 29.183,12	10% CESIÓN APROVECH. (U.A.) 3.243,68	EXCESOS/OBJETOS APROVECH. UAS 0	ÁREA DE REPARTO AR-02
-----------------------------------	------------------------	---	---	--	--------------------------------------	---------------------------------	-----------------------

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL DE REPARTO	
PORCENT. (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²)	USO URBANIZACIÓN	COEFICIENTES PONDERACIÓN MUNICIPALES CORRECTORA V.F.	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (U.A.)	A. M. ÁREA REP. (U.A./m²)
RESID 100%	0,4	1,00	0,8	6.828,80	1,00
		1,00	0,8	19.120,64	0,70
					0,304

SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:

Ninguno

VIVIENDAS

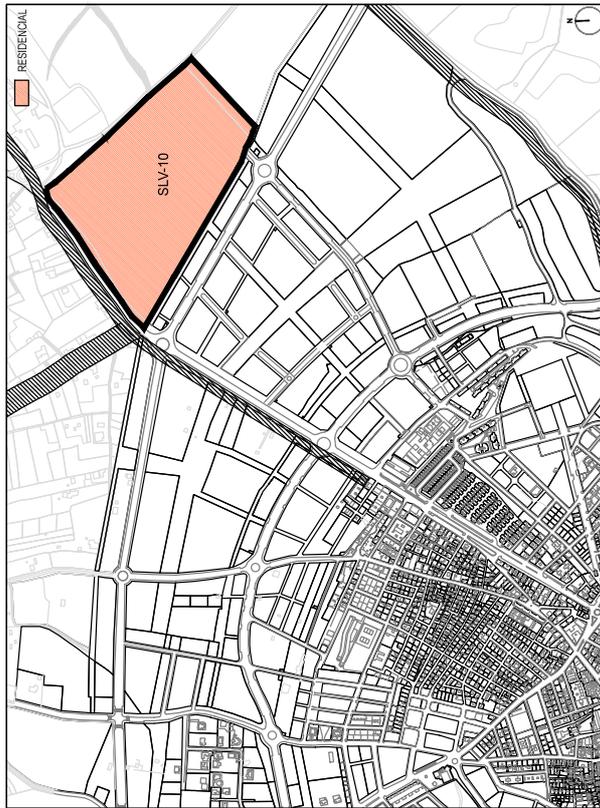
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	427
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	40
EDIFICABILIDAD V.F. (80 % RESID)	34.144
Nº MÍNIMO VIVIENDA-PROTEGIDA	341



ESTADO ACTUAL



SITUACIÓN CONIL DE LA FRONTERA



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:10.000

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

DESARROLLO DE LOS SUELOS RESIDENCIALES HACIA EL NORTE DE CONIL DE LA FRONTERA APOYÁNDOSE EN LOS EJES VIARIOS ESTRUCTURANTES RADIALES DE ACCESO A LA VILLA TRAMO DE LAS CARRETERAS CA-213.  
 ESTE SECTOR ES DE CARÁCTER PÚBLICO, PROMOVIDO POR INICIATIVA MUNICIPAL Y FRUTO DE UN CONVENIO ENTRE LA ADMINISTRACIÓN LOCAL Y LOS PROPIETARIOS DEL SUELO CON EL OBJETO DE PROMOVER SUELO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL. EL PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON ALGUN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA SERÁ DE HASTA EL 80 % FACILITANDO EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE.  
 LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIRP ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS. TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 17/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS
EDIF. ABIERTA
UNIFAMILIAR Y COLECTIVA

DOTACIONES LOCALES Y GESTIÓN  
 SE ESTARÁ LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOUJY EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

- VINCULANTES
  - APARCAMIENTOS PÚBLICOS 0,5 PLAZAS/100 MT.
  - EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, EN AQUELLAS ZONAS POR LAS QUE DISCURRAN VÍAS PECUARIAS DEBERÁ SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA.
  - LA VÍA PECUARIA DISCURRE POR FUERA DEL SECTOR.

**PROGRAMACIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	EXPROPIACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CARGAS LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOUJY LA PARTICIPACIÓN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO		

00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. LITORAL CENTRO 5

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

SECTOR SUS-SLC 5 "CONISOL SUR" FICHA Nº 04

SUPERFICIE BRUTA SUELO URBANIZABLE	USO GLOBAL RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO (U/M <sup>2</sup> )	APROVECHAMIENTO SECTOR (U/A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U/A)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U/A)	10% CESIÓN APROVECH. (U/A)	EXCESO DE EFECTOS APROVECH. (U/A)	ÁREA DE REPARTO
31.694,00	7.896,50	0,2186	7.896,50	7.896,50	6.216,57	690,73	+491,20	AR-03

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL ÁREA DE REPARTO	
USO (%)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	COEFICIENTES CONSERVACIÓN	APROVECH. ANIVEL MUNICIPAL (U/A)	A. M. MUNICIPAL (U/A) (M <sup>2</sup> )	COEF. POND. A. M. ÁREA REP. (U/A) (M <sup>2</sup> )	ÁREA REPARTO (U/A) (M <sup>2</sup> )	ÁREA REPARTO (U/A) (M <sup>2</sup> )
RESID. 100%	0,26	1,00	7.896,50	0,2311	1,00	0,2186	0,2186

EL ART. 10.1.A.3). OBLIGA A RESERVAR AL MENOS AL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA SU DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN.

ESTE SECTOR TIENE UNA DENSIDAD INFERIOR A QUINCE VIVIENDAS POR HECTÁREAS Y POR SU TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO SE CONSIDERA APTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESTE TIPO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. LA LOJA PERMITE LA NO LOCALIZACIÓN DE ESTA RESERVA DEL 30% EN LOS MISMOS, QUE SERÁ COMPENSADA EN EL SECTOR URBANIZABLE SUS-SLV10.

SECTOR AFECTADO POR LA ZONA DE INFLUENCIA DE 500 M. SE CUMPLE CON EL ART. 30 DE LA LEY 22/1987 DE COSTAS, YA QUE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) DE LOS TERRENOS AFECTADOS NO ES SUPERIOR A LA DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE TODO EL MUNICIPIO DE VALOR 0,263.

VIVIENDAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	47
	DENSIDAD VIVIENDAS/HA	14,95



ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

DESARROLLO DE LOS SUELOS RESIDENCIALES HACIA EL OESTE DE CONIL DE LA FRONTERA APOYÁNDOSE EN LOS EJES VARIOS ESTRUCTURANTES, LA CARRETERA DE ACCESO A FUENTE DEL GALLO.

LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS
VIV. UNIFAMILIAR

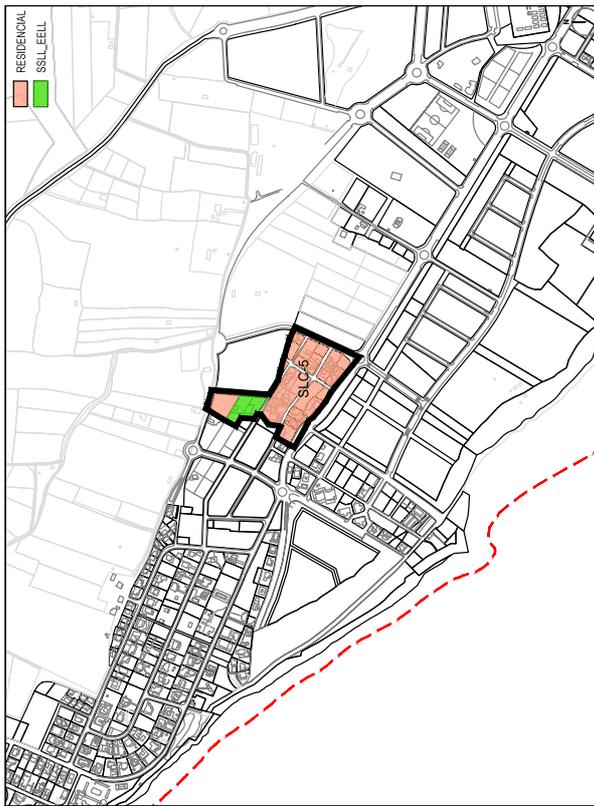
DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN SE ESTARÁN DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOJA Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO, LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VINCULANTES APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,6 PLAZAS/100 IMT.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN

CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOJA. LA PARTICIPACIÓN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:10.000

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL ORDENACIÓN ESTRUCTURAL. LITORAL CENTRO 6**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**  
SECTOR SUS-SLC 6 "MARGEN OESTE DE TELEFONICA" FICHA Nº 05

SUPERFICIE BRUTA SUELO Nº 29,771	USO GLOBAL RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO UIMP 0,2786	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A.) 7,442,75	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A.) 7,442,75	10% CESIÓN APROVECH. (U.A.) 5,867,87	EXCESOS/DERECOS APROVECH. (U.S.) 494,01	ÁREA DE REPARO (AR.03)
----------------------------------	------------------------	-----------------------------------	--	--	--------------------------------------	---	------------------------

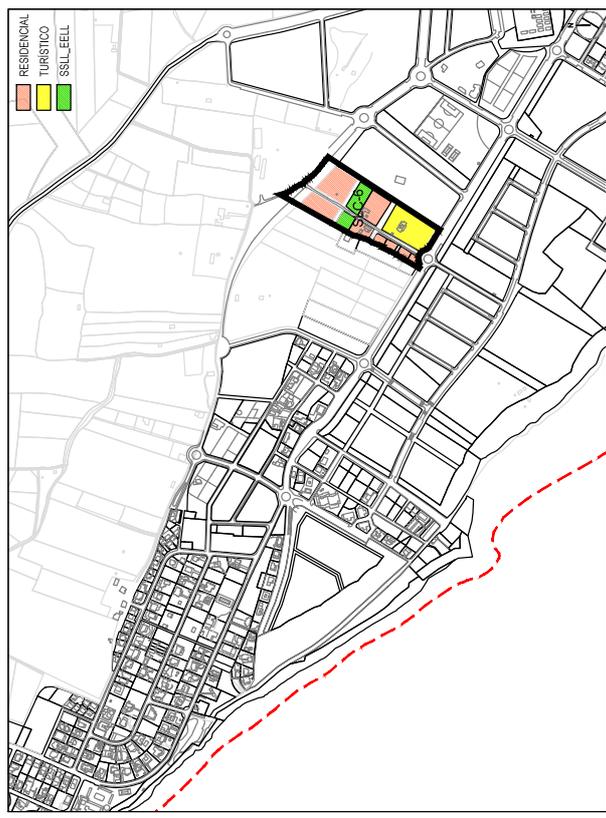
USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL ÁREA DE REPARTO	
USO	EDIFICABILIDAD (capacidad vivienda global (m²))	COEFICIENTES PONDERACIÓN MUNICIPALES	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (U.A./M²)	COEF. PONDERACIÓN ÁREA REPARTO (U.A./M²)	ÁREA REPARTO (U.A./M²)
RESID.	100% 7.442,75	USO URBANIZACIÓN CORRECTOR VP	7.442,75	1,00	0,2311
	USO URBANIZACIÓN CORRECTOR VP				

EL ART. 10.1.A) b), OBLIGA A RESERVAR AL MENOS AL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA SU DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN.

ESTE SECTOR TIENE UNA DENSIDAD INFERIOR A QUINCE VIVIENDAS POR HECTÁREAS Y POR SU TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO SE CONSIDERA APTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESTE TIPO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. LA LOAJA PERMITE LA NO LOCALIZACIÓN DE ESTA RESERVA DEL 30% EN LOS MISMOS, QUE SERÁ COMPENSADA EN EL SECTOR URBANIZABLE SUS-SLVO.

SECTOR AFECTADO POR LA ZONA DE INFLUENCIA DE 500 M. SE CUMPLE CON EL ART. 30 DE LA LEY 22, 88 DE COSTAS, YA QUE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m²/m²) DE LOS TERRENOS AFECTADOS NO ES SUPERIOR A LA DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE TODO EL MUNICIPIO DE VALOR 0,253.

VIVIENDAS	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	DENSIDAD VIVIENDAS/HA
	44	14,95



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

DESARROLLO DE LOS SUELOS RESIDENCIALES HACIA EL OESTE DE CONIL DE LA FRONTERA APOYÁNDOSE EN LOS EJES VIARIOS ESTRUCTURANTES: LA CARRETERA DE ACCESO A FUENTE DEL GALLO.

LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS	VIV. UNIFAMILIAR
------------	------------------

DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN SE ESTABALLO DISPUESTO EN EL ARTICULO 17 DE LA LOAJA Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERAN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES VINCULANTES APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 PLAZAS/100 MFT.

**PROGRAMACIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOAJA. LA PARTICIPACIÓN LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO		

ORDENACIÓN PROPUESTA ESCALA 1/10.000

00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. LITORAL CENTRO 8

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

SECTOR SUS-SLC 8 "CAÑADA DEL ROSAL" FICHA Nº 06

SUPERFICIE BRUTA SUELO URBANIZABLE	103.577	APROVECHAMIENTO MEDIO (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2186	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A.)	20.671,40	10% CESIÓN APROVECH. (U.A.)	2.067,14	EXCESOS/EFECTOS REPARO (U.A.)	-1.925,21	ÁREA DE REPARO (AR)03
------------------------------------	---------	---	--------	-------------------------------	-----------	-----------------------------	----------	-------------------------------	-----------	-----------------------

USOS GLOBALES		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL MUNICIPAL		ANIVEL AREA DE REPARO	
USO (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	USO (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	USO (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	USO (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	COEF. POND. AREA REPARO (U.A./m <sup>2</sup> )	A. M. AREA REPARO (U.A./m <sup>2</sup> )
RESID.	100%	RESID.	0,2	RESID.	20.671,40	RESID.	20.671,40	1,00	0,2186

- EL ART.10.1.4(b). OBLIGA A RESERVAR AL MENOS AL 30% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PARA SU DESTINO A VIVIENDA DE PROTECCIÓN.

ESTE SECTOR TIENE UNA DENSIDAD INFERIOR A QUINCE VIVIENDAS POR HECTÁREAS Y POR SU TIPOLOGÍA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA NO SE CONSIDERA APTA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE ESTE TIPO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA. LA LOUJA PERMITE LA NO LOCALIZACIÓN DE ESTA RESERVA DEL 30% EN LOS MISMOS, QUE SERÁ COMPENSADA EN EL SECTOR URBANIZABLE SUS-SV10.

-SECTOR AFECTADO POR LA ZONA DE INFLUENCIA DE 500 M. SE CUMPLE CON EL ART. 30 DE LA LEY 22/88 DE COSTAS, YA QUE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) DE LOS TERRENOS AFECTADOS NO ES SUPERIOR A LA DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE TODO EL MUNICIPIO DE VALOR 0,293.

VIVIENDAS	103
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	10



ESTADO ACTUAL

SITUACIÓN

CONIL DE LA FRONTERA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

DESARROLLO DE LOS SUELOS RESIDENCIALES EN LA MARGEN NORTE DE LA CERRTERA DE FUENTE DEL GALLO  
 LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS	
VIV. UNIFAMILIAR	

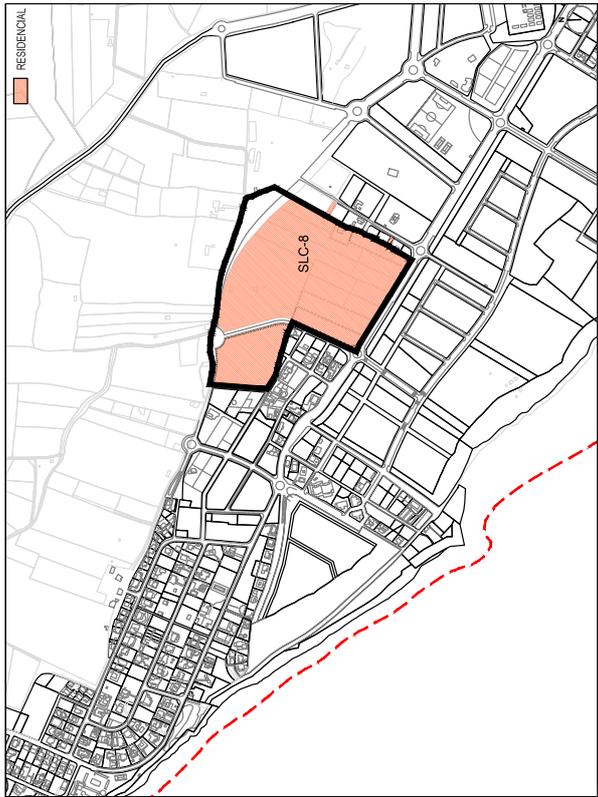
DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN  
 SE ESTARÁ LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOUJA Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

APARCAMIENTOS PÚBLICOS 0,5 PLAZAS/100 M<sup>2</sup>.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 21 DE LA LOUJA. LA PARTICIPACIÓN. LA ELECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO		



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/10.000

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO LITORAL NORTE 1 ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

SECTOR SUS-LN 1 FICHA Nº 07

SUPERFICIE BRUTA SUELO, M <sup>2</sup>		APROVECHAMIENTO SECTOR (UA)		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)		10% CESIÓN APROVECH. (UA)		EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. (UAS)		ÁREA DE REPARTO	
688.953	TURÍSTICO	0,10	68.896,30	62.056,67	6.839,63	0	AR-04				

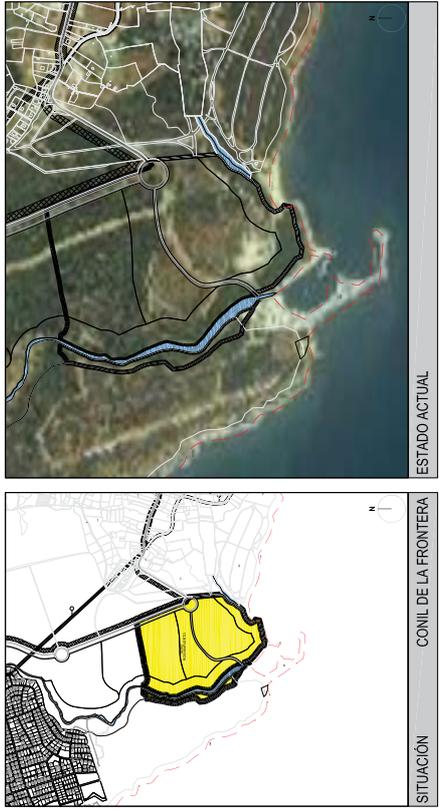
  

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL MUNICIPAL	
USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	USO	URBANIZACIÓN	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (U.A./m <sup>2</sup> )	A. M. MUNICIPAL (U.A./m <sup>2</sup> )
TURIS.	100%	0,10	1,50	130.494,45	0,15
		68.896,30			1,00
					0,10

**SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:**

SGEL-05 PR A	179.468 m <sup>2</sup>
SGEL-06 PF A	107.861 m <sup>2</sup>
SGEL-07 PL	66.012 m <sup>2</sup>
SGV-01-mms 1	68.461 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>

-SECTOR AFECTADO POR LA ZONA DE INFLUENCIA DE 500 M. SE CUMPLE CON EL ART. 30 DE LA LEY 2/2008 DE COSTAS, YA QUE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) DE LOS TERRENOS AFECTADOS NO ES SUPERIOR A LA DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE TODO EL MUNICIPIO DE VALOR 0,253.



**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- EN LA ZONA SITUADA AL SUR DE LA CARRETERA DE ACCESO AL PUERTO SÓLO SE ADMITIRÁN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS CON CATEGORÍA DE CUATRO ESTRELLAS O SUPERIOR, EXCLUYENDO ESPECÍFICAMENTE LOS APARTAHOTELES Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS.
- LOS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO SE SITUARÁN PREFERENTEMENTE EN CONTACTO CON LOS PARQUES FLUVIAL Y LITORAL.
- EL PASO PEATONAL DEL BORDE NORTE SERÁ ELEGITADO A COSTA DEL SECTOR Y PASARÁ A SER DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.
- EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ RESPETARSE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS, EN CUANTO A LOS USOS Y EN CONCRETO NO SE UBICARÁN EN LA EDIFICACIONES DESTINADAS A RESIDENCIA O HABITACIÓN.
- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERÁ INCORPORAR LOS INFORMES VINCULANTES DETERMINADOS POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE, ENTRE ELLOS EL CORRESPONDIENTE A LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE.
- LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ CONTENER UN MÍNIMO DE 2 PLANTAS (7,00 METROS) EN LA ZONA SITUADA AL NORTE DEL ACCESO AL PUERTO Y TRES PLANTAS (10,50 METROS) EN LA ZONA SITUADA AL SUR DEL MISMO.
- LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS	HOTEL
------------	-------

**DOTACIONES LOCALES Y GESTIÓN**  
SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17 DE LA LOJA Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

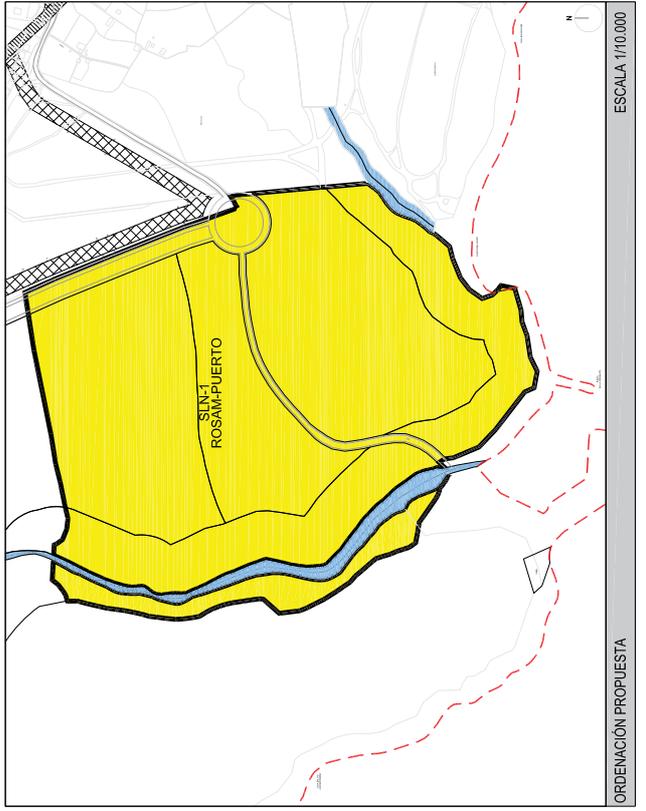
**VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**

**VINCULANTES**

- APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 14,5 PLAZAS/100 M<sup>2</sup>.
- LA VIABILIDAD DE SU DESARROLLO QUEDARÁ CONDICIONADA A LA TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ART. 27.1 DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.
- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERÁ SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE.
- EL NUEVO TRAZADO DE VÍA PECUARIA ES EXTERIOR AL SECTOR.

**PROGRAMACIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN
CARGAS LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOJA. LA PARTICIPACIÓN LA ELECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGÚN CONVENIO	NOTAS DE PROGRAMACIÓN



00046741

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL  
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO LITORAL NORTE 2  
ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

SECTOR SUS-SLN2 FICHA Nº 08

SUPERFICIE BRUTA SUELO U.F.	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A.)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A.)	10 % CESIÓN APROVECH. (U.A.)	EXCESOS/EFFECTOS APROVECH. (U.S.)	ÁREA DE REPARTO
761.461	TURÍSTICO	76.146,10	68.532,29	68.532,29	7.614,81	0
		MEDIO U.A/m <sup>2</sup>				AR.04
		0,10				

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL ÁREA DE REPARTO	
USO	EFICACIDAD (%)	USO	COEFICIENTES PONDERACIÓN MUNICIPAL	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (U.A./m <sup>2</sup> )	COEF. FOND. A. M. ÁREA REP. (U.A./m <sup>2</sup> )
TURS.	100%	TURS.	URBANIZACIÓN	114.222,15	1,00
			CORRECTOR U.P.	0,15	0,10

SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:

SGEL.05 PR B	133.102 m <sup>2</sup>
SGEL.06 PR B	124.966 m <sup>2</sup>
SGEL.08 PR B	102.351 m <sup>2</sup>
TOTAL	

-SECTOR AFECTADO POR LA ZONA DE INFLUENCIA DE 500 M. SE CUMPLE CON EL ART. 30 DE LA LEY 2/88 DE COSTAS. YA QUE LA DENSIDAD DE EDIFICACIÓN (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) DE LOS TERRENOS AFECTADOS NO ES SUPERIOR A LA DENSIDAD MEDIA PONDERADA DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE TODO EL MUNICIPIO DE VALOR 0,253.

**ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)**

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

- SE ADMITIRÁN ESTABLECIMIENTOS HOTELEROS DE 4 ESTRELLAS O SUPERIOR, APARTAHOTELS Y APARTAMENTOS TURÍSTICOS. ASIMISMO, SE PERMITIRÁ EL USO COMERCIAL COMO COMPATIBLE.
- LOS ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO SE SITUARÁN PREFERENTEMENTE EN CONTACTO CON EL PARQUE FLUVIAL.
- EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ RESERVARSE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS, EN CUANTO A LOS USOS Y EN CONCRETO NO SE JERIBARÁN EN ELA EDIFICACIONES DESTINADAS A RESIDENCIA O HABITACIÓN.
- EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEBERÁ INCORPORAR LOS INFORMES VINCULANTES DETERMINADOS POR LA LEGISLACIÓN VIGENTE, ENTRE ELLOS EL CORRESPONDIENTE A LA DELEGACIÓN DE MEDIO AMBIENTE.
- LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS AFECTADAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS	HOTEL
------------	-------

**DOTACIONES LOCALES Y GESTIÓN**

SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 77 DE LA LOAJ Y EN LAS DISPOSICIONES VIGENTES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. LAS DOTACIONES SERÁN LAS QUE LEGALMENTE SE ORDENEN EN CADA MOMENTO.

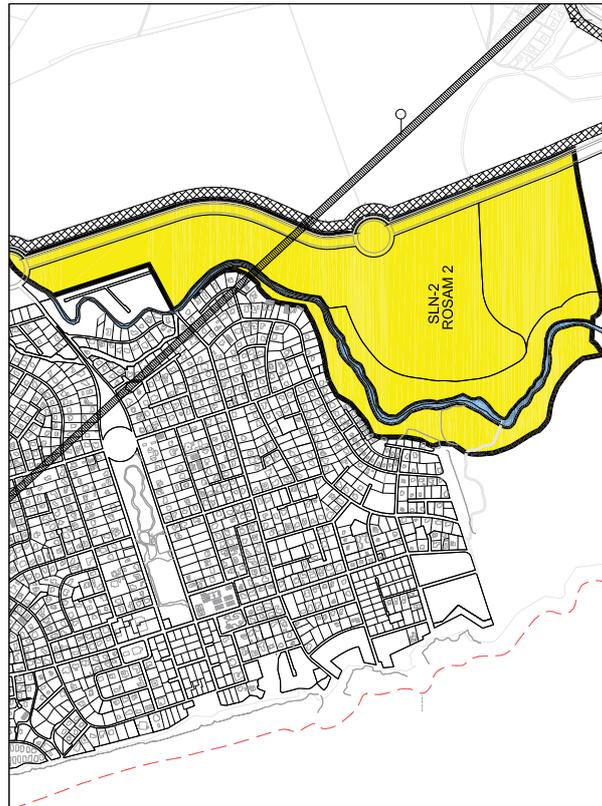
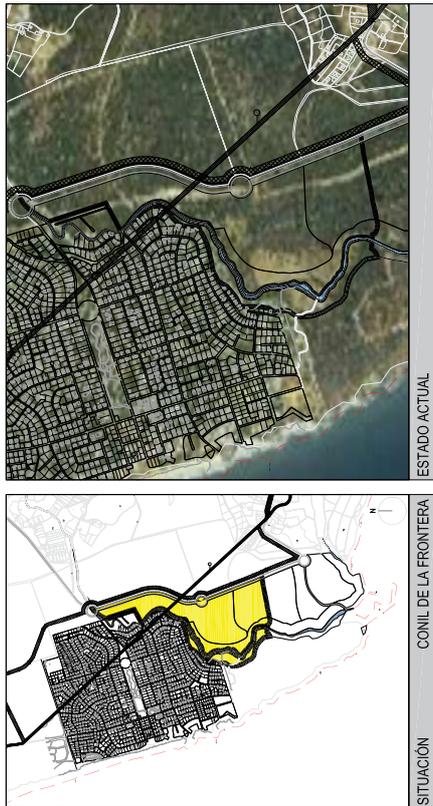
**VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**

- VINCULANTES
- APROXIMACIONES PÚBLICAS, 1:15 PLAZAS/100 M<sup>2</sup>.
  - LA VIABILIDAD DE SU DESARROLLO QUEDARÁ CONDICIONADA A LA TRAMITACIÓN DE EVALUACIÓN AMBIENTAL DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO POR EL ART. 27.1 DE LA LEY 7/2007.
  - LA VIABILIDAD DE SU DESARROLLO QUEDARÁ CONDICIONADA A LA TRAMITACIÓN DEL PROYECTO DE CAMBIO DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA VEREDA DE CÁDIZ.
  - LAS COORDENADAS DEL CAMBIO DE TRAZADO DE LA VÍA PECUARIA DENOMINADA VEREDA DE CÁDIZ SERÁN DETALLADAS EXACTAMENTE EN EL PROYECTO ESPECÍFICO SI BIEN SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES COORDENADAS COMO INICIALES (VER SEPARATA Y CUADRO DE COORDENAS).
  - LA ORDENACIÓN Y DESARROLLO DE ESTOS SUELOS QUEDARÁ SUSPENDIDO SI NO SE RESUELVE POSITIVAMENTE EL TRAZADO ALTERNATIVO PROPUESTO O SE DE UNA SOLUCIÓN ALTERNATIVA QUE APRUEBE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE.
  - EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL, PROYECTO DE URBANIZACIÓN, EN AQUELLAS ZONAS POR LAS QUE DISCURRAM VÍAS PECUARIAS DEBERÁ SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA.
  - LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO PODRÁN COMENZAR SIN INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE. IGUALMENTE CUALQUIER PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VARRIA QUE AFECTE A VÍAS PECUARIAS DEBE SER EVALUADO POR ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL CON ANTERIORIDAD.

**PROGRAMACIÓN**

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	

CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOAJ. LA PARTICIPACIÓN. LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO



ESCALA 1:15.000



00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. LITORAL CENTRO 2 "LA PALMIERA"

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

SUNC-LC 2 | FICHA Nº 10

SUPERFICIE BRUTA SUELO (M <sup>2</sup> )	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO SECTOR (UA)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	10% CESIÓN APROVECH. (UA)	EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. (US)	ÁREA DE REPARTO
	RESIDENCIAL	0,2730	12,347,79	11,113,01	1,234,78	0
45,200						AR-06

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL ÁREA DE REPARTO	
USO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (M <sup>2</sup> )	COEFICIENTES PONDERACIÓN MUNICIPAL	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (UA)	COEF. POND. A. M. ÁREA REP. (UA/M <sup>2</sup> )	ÁREA REPARTO (UA/M <sup>2</sup> )
RESID.	0,30	USO URBANIZACIÓN	10,448,13	1,00	0,2730
		VRL	-	0,3003	
		VFP	4,070,70	0,70	
		VPP	3,134,447	0,70	

VIVIENDAS	
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	113
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	25
EDIFICABILIDAD V.P. (100% RESID.)	4.070,70
Nº MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA	34



ORDENACIÓN PORMENORIZADA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

SE DISTINGUEN TRES SUBZONAS DENTRO DE LAS PARCELAS DE RESIDENCIAL:

- SUBZONA C-1:**
  - Tipología: edificación aislada
  - Parcela mínima: 450 m<sup>2</sup>. Frente mínimo 15 m.
  - Uso: residencial.
  - Ocupación máxima sobre parcela neta: 35%.
  - Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,40 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>S.
  - Retranqueos a fachada y linderos posteriores y laterales: 3,00 m mínimo.
  - Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
  - Dotación de plazas de estacionamiento de fábrica será de 2,20 m.
  - Dotación aparcamientos dentro de la parcela 1 apar/viv. O por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- SUBZONA C-2A:**
  - Tipología: edificación paralela o adosada a uno o dos linderos respectivamente.
  - Parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>S.
  - Uso: residencial.
  - Edificabilidad máxima s/parcela neta: 50%.
  - Edificabilidad máxima s/parcela neta: 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>S.
  - Retranqueos a linderos posteriores: 3,00 m mínimo.
  - Altura máxima: 7,00 m y dos plantas.
  - Dotación aparcamientos dentro de la parcela 1 apar/viv. O por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- SUBZONA C-2B:**
  - Tipología: edificación adosada entre medianeras construcciones existentes.
  - Altura dos plantas.
  - Uso: residencial-turístico.
  - Uso: residencial-turístico.
  - Tipología: vivienda colectiva-turísticas existentes.

NOTA: LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON OBLIGATORIAS PARA EL DESARROLLO DE LAS VIVIENDAS EN EL ART. 111 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

EN RELACION A LA RED DE ESPACIOS DE LIBRE USO PÚBLICO SE HA TENIDO EN CUENTA LO REQUERIDO POR LA C.P.U. RECOGIDO EN EL T.R. FICHA EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN COMO ESPACIOS DE LIBRE USO PÚBLICO DE LA BANDA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS.

EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ RESERVARSE LO ESTABLECIDO EN LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA CONCRETANDO SE UBICARÁN EN ELAS EDIFICACIONES DESTINADAS A RESIDENCIA O HABITACIÓN.

DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN

ESPACIOS LIBRES	4524 M <sup>2</sup>	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	OTROS	TOTAL
						5.879 M <sup>2</sup>

VINCULANTES

APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 PLAZAS/100 M<sup>2</sup>. EL PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO PLAN PARCIAL. PROYECTO DE URBANIZACIÓN EN AQUELLAS ZONAS POR LAS QUE DISCURRAN VÍAS PECUARIAS DEBERÁ SER EVALUADO CON CARÁCTER PREVIO A SU APROBACIÓN DEFINITIVA. LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN NO PODRÁN COMENZAR SIN INFORME PREVIO FAVORABLE DE LA DELEGACIÓN PROVINCIAL DE MEDIO AMBIENTE. IGUALMENTE CUALQUIER PROYECTO DE INFRAESTRUCTURA VIARIA QUE AFECTE A VÍAS PECUARIAS DEBE SER EVALUADO POR ESTA DELEGACIÓN PROVINCIAL CON ANTERIORIDAD.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	
CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOIJA. LA PARTICIPACIÓN LA ELECCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGÚN CONVENIO		



ORDENACIÓN PROPUESTA ESCALA 1/10.000

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. LITORAL CENTRO 4 "LA FONTANILLA NORTE"

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

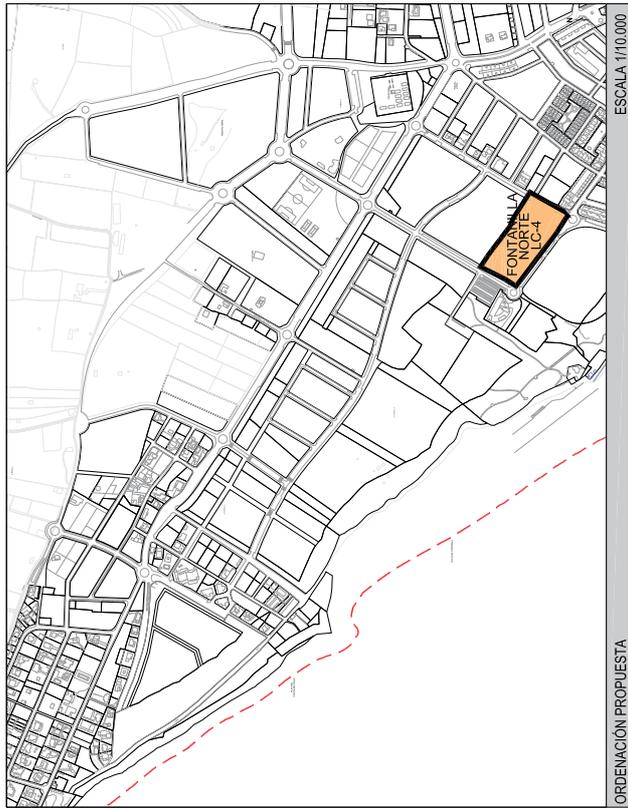
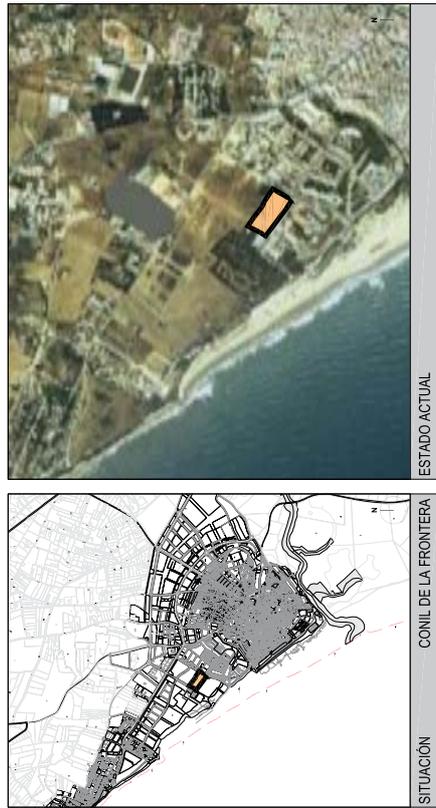
ÁREA DE REFORMA INTERIOR

SUNC-1C.4 FICHA Nº 11

SUPERFICIE BRUTA SUELO.MP	USO GLOBAL	APROVECHAMIENTO MEDIO U.MP	APROVECHAMIENTO SECTOR (U.A)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (U.A)	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (U.A)	10% CESIÓN APROVECH. U.A.	EXCESOS/DERECHOS APROVECH. U.A.	ÁREA DE REPARTO
14.338	RESIDENCIAL	0,2775	3.261,90	3.261,90	2.955,71	326,19	0	AR-07

USOS GLOBALES		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL MUNICIPAL		A NIVEL MUNICIPAL	
PORCENT (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /vivienda)	COEFICIENTES DE CALIFICACIÓN VIVIENDA	URBANIZACIÓN	EXCESOS/DEFICIT	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL	APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL	COEF. CONV. A NIVEL REP.	ÁREA REPARTO (U.A./M <sup>2</sup> )
100%	0,25	VRL 2.589,15	1,00	1,10	2.760,07	0,2503	1,00	1,00	0,2275
		VPP 1.075,35	1,00	1,10	828,02		0,70	0,70	

VIVIENDAS	
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	20
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	20
EDIFICABILIDAD V.P. (00 % RESID)	1.075,35
Nº MÍNIMO VIVIENDA PROTEGIDA	9



ORDENACIÓN PORMENORIZADA (Preceptiva)

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

DESARROLLO DE UN SUELO DE CARÁCTER RESIDENCIAL EN EL NÚCLEO DE LA VILLA COLINDANTE CON LA ZONA DEL LITORAL CENTRO CON USO COMPATIBLE PREFERENTE HOTELERO.

CONDICIONES DE ORDENACIÓN: SE MANTIENEN LAS ALINEACIONES DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES A CALLE HUIJUELA DE LOJO, SI BIEN DEBERÁN REAJUSTARSE LAS RASANTES DEL VIAL Y DOTAR DE ACERADO ESTA PARTE DE DICHA CALLE. ASIMISMO SE EFECTUARÁ RETRANQUEO EN EL ENCRUCE ENTRE CALLE HUIJUELA DE LOJO Y LA ROTONDA EXISTENTE CON OBJETO DE MEJORAR LA ACCESIBILIDAD A ÉSTA, TANTO RODADA COMO PEATONALMENTE.

LAS SUPERFICIES DE EQUIPAMIENTO DOCENTE, DEPORTIVO Y SIPS ESTABLECIDAS SON ORIENTATIVAS, TENIENDO QUE CUMPLIRSE LAS RESERVAS DE DOTACIONES ESTABLECIDAS EN EL ART. 17.1 DE LA LEY 7/2002 DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

TIPOLOGÍAS	EDUCATIVO	DEPORTIVO	SIPS	OTROS	TOTAL
VIV. UNIF. AISLADA Y PAREADA					1.424 MP

DOTACIONES LOCALES Y GESTIÓN

ESPACIOS LIBRES | 1.424 MP | EDUCATIVO | DEPORTIVO | SIPS | OTROS | TOTAL | 1.424 MP

VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES

VINCULANTES

APARCAMIENTOS PÚBLICOS: 0,5 PLAZAS/100 MP.

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN URBANIZACIÓN	COMPENSACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN
CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOUJ. LA PARTICIPACIÓN, LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO		

00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. V-02 CALLE EDISON

ORDENACIÓN

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

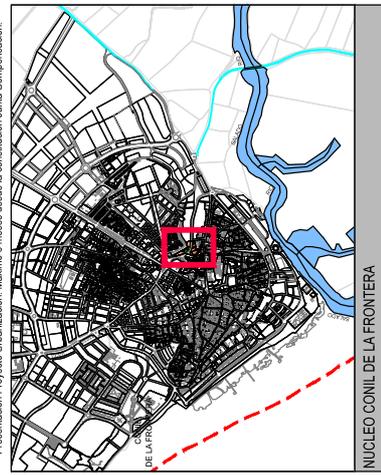
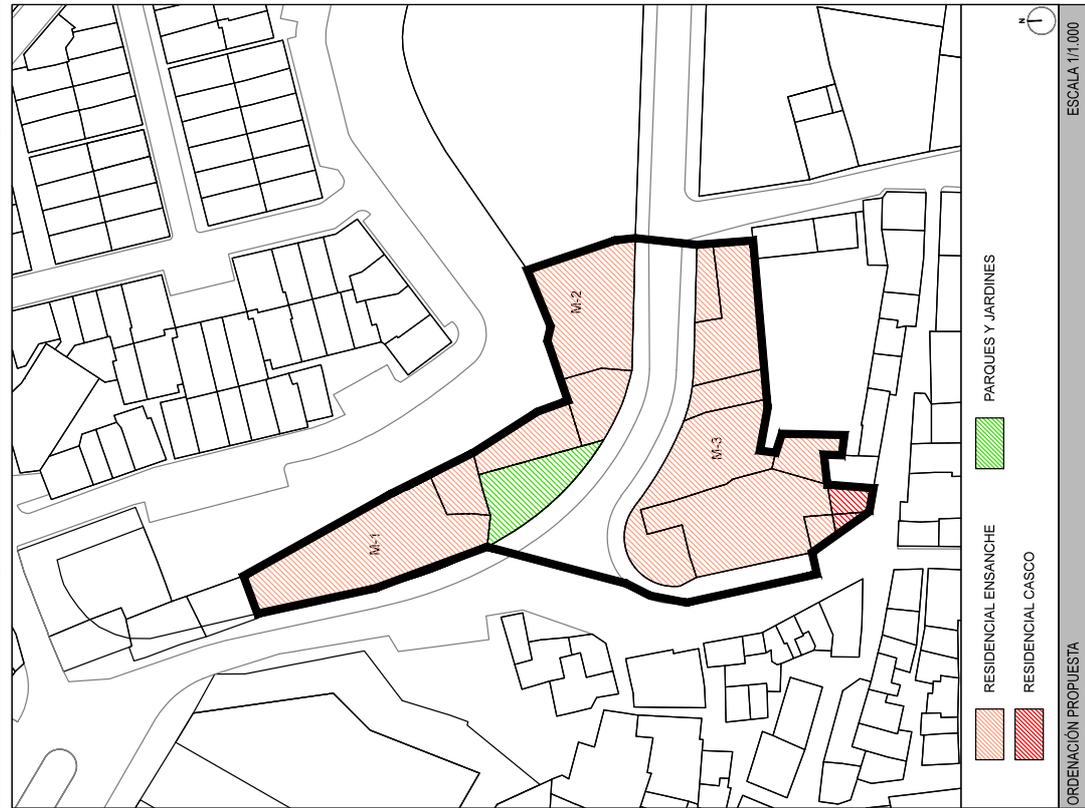
SUNC-V-02 FICHANº 12

SUPERFICIE PRUTA SUELO Nº		APROVECHAMIENTO GLOBAL		APROVECHAMIENTO SECTORIAL		APROVECHAMIENTO OBJETIVO		10% CESIÓN APROVECH. (UA)		EXCESOS/EFECTOS APROVECH. UAS		ÁREA DE REPARTO	
4.613		1.1193		5.163,33		5.163,33		4.647,00		0		AR-08	
USOS GLOBALES													
USO (%)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	COCERDIENTES PONDERACIÓN MUNICIPALES		APROVECH. A NIVEL MUNICIPAL (UA)		A. M. MUNICIPAL (UA)		A. M. MUNICIPAL (UA)		COEF. POND. A. M. MUNICIPAL (UA)		ÁREA DE REPARTO (UA)	
RESID.	1,23	VRL	3.971,79	URBANIZACIÓN	1,00	CORRECTOR V.P.	3.971,79	MUNICIP. (UA)	1,193	1,193	0,70	1,193	
		VPP	1.702,20		1,00		1.191,54						
USOS MUNICIPALES													
ANIVEL MUNICIPAL													
ANIVEL ÁREA DE REPARTO													
Nº MÁXIMO VIVIENDAS													
DENSIDAD VIVIENDAS/HA													
EDIFICABILIDAD V.F. (80% RESID.)													
Nº MÍNIMO DE VIVIENDA PROTEGIDA													
46													
100													
1.702,20													
14													

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

- a) Superficie: 4.613 m<sup>2</sup>
- b) Estado de la propiedad: Se configura a partir de huera parcelas catastrales, una de ellas propiedad municipal, y una calle (o Grieco) que actualmente se encuentra rematada en fondo de saco. El estado de la propiedad es en realidad menor, por cuanto que dos de las parcelas catastrales corresponden a un único propietario. En la actualidad este ámbito se encuentra ocupado por diversas edificaciones de forma abiterria y caótica, generando la apertura de calles sin salida.
- c) Objetivos: posibilitar la apertura de la nueva vía de tráfico rodado variante a parte de la calle Edison y a la calle Pascual Junquera, en un ámbito territorial, actualmente constituido por solares y edificaciones en precario, definiendo las áreas residenciales, el resto de las alineaciones viarias y las zonas verdes.
- d) Superficies resultantes:
  - Suelo Residencial: 2.860 m<sup>2</sup>
  - Vieno: 1.530 m<sup>2</sup>
  - Superficie edific.: 5.674 m<sup>2</sup> (Coef. edificabilidad 1,23 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)
- e) Otras condiciones de ordenación:
  - Alturas: Manzana 1... 3 plantas (PB+2) y 9,60 m.
  - Manzana 2... 3 plantas (PB+2) y 9,60 m.
  - Manzana 3... 2 plantas con alero retranqueado con ocupación máxima del 50% (PB+1+A) y 9,60 m.
  - Usos: Residencial y compatibles.
- f) Ordenación detallada según gráfico adjunto.
- g) Plan de Etapas:
  - Bases y Estatutos y Constitución Junta de Compensación. Máximo 12 meses desde la aprobación definitiva del Plan General.
  - Presentación Proyecto de Compensación. Máximo 6 meses desde la constitución Junta de Compensación.
  - Presentación Estudio de Detalle. Máximo 6 meses desde la constitución Junta de Compensación.
  - Presentación Proyecto Urbanización. Máximo 6 meses desde la constitución Junta de Compensación.



ESCALA 1:1.000

ORDENACIÓN PROPUESTA

ORTOFOTOGRAFÍA

NÚCLEO CONIL DE LA FRONTERA

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. V-04 HUERTA ENMEDIO

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

SUNC-V-04 FICHA Nº 14

ORDENACIÓN

USOS GLOBALES		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. UAS		ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE BRUTA SUELO (m²)	6.990,70	0,6825	4.136,43	3.722,78	413,64	0	0	49-10	
RESIDENCIAL									

USOS GLOBALES		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. UAS		ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE BRUTA SUELO (m²)	6.990,70	0,6825	4.136,43	3.722,78	413,64	0	0	49-10	
RESIDENCIAL									

USOS GLOBALES		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. UAS		ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE BRUTA SUELO (m²)	6.990,70	0,6825	4.136,43	3.722,78	413,64	0	0	49-10	
RESIDENCIAL									

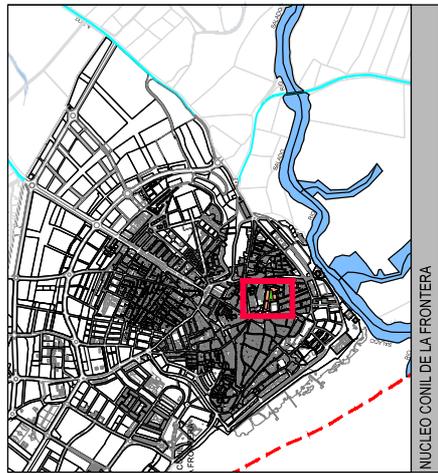
  

USOS GLOBALES		APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)		APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)		EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. UAS		ÁREA DE REPARTO	
SUPERFICIE BRUTA SUELO (m²)	6.990,70	0,6825	4.136,43	3.722,78	413,64	0	0	49-10	
RESIDENCIAL									

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

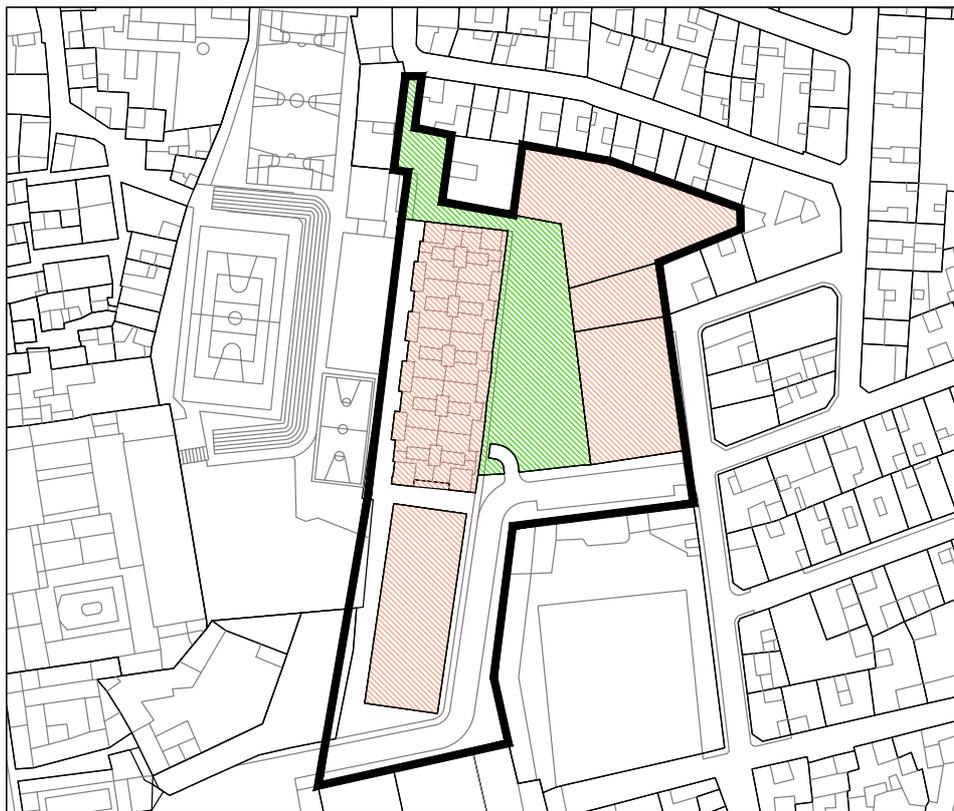
- a) Superficie: 6.990,70 m²
- b) Estado de la propiedad: dos propietarios de 4.320,70 m² y 1.740,00 m²
- c) Objeto: prolongación del viario a obtener en la U.E. V-3, que permita descongestionar el tráfico rodado que, desde la Plaza de la Villa hacia el suroeste de la villa, se canaliza en la actualidad por el casco histórico.
- d) Superficie resultantes:
  - Suelo residencial: 3.540,35 m²
  - Viario: 1.237,02 m²
  - U.P. y pasional: 1.253,33 m²
  - Superf. Edificables: 4.547,70 m² (Coef. Edificabilidad 0,75 m²/m²)
- e) Otras condiciones de ordenación:
  - Ámbito: 2 plantas (PB+1)
  - Usos: Residencial
  - Capacidad residencial aproximada: 45 viviendas.
- f) Ordenación detallada según gráfico adjunto.



NUCLEO CONIL DE LA FRONTERA



ORTOFOTOGRAFÍA



RESIDENCIAL URBANO  
PARQUES Y JARDINES

ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/1.000





00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. UE.1 SLV6 "CAMINO DEL TEJAR"

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUNC-U.E.1 SLV 6 FICHA Nº 19

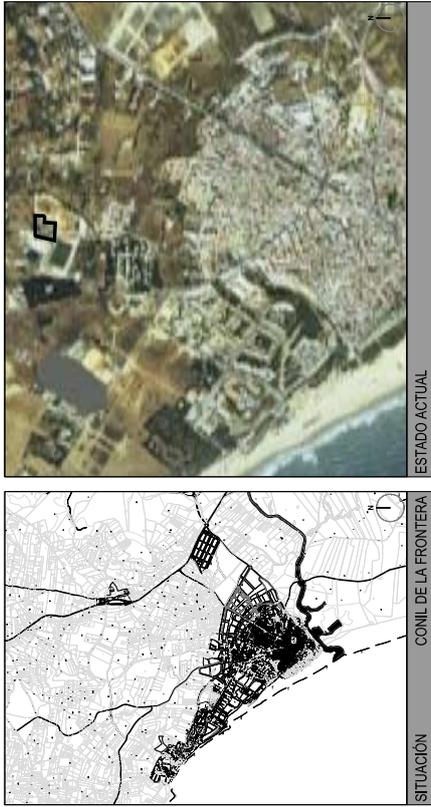
SUPERFICIE BRUTA SUELO Nº 6.884,84	USO CARACTERÍSTICO RESIDENCIAL	APROVECHAMIENTO MEDIO UAMP 0,2275	APROVECHAMIENTO SECTOR UAS 1.520,79	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 1.388,71	10% CESIÓN APROVECH. UAS 152,08	EXCESOS/DEFECTOS APROVECH. UAS 0	ÁREA DE REPARTO AP4-5
------------------------------------	--------------------------------	-----------------------------------	-------------------------------------	--	---------------------------------	----------------------------------	-----------------------

USOS GLOBALES	
USO RESIDENCIAL	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> ) 16.688
	VRL 0,25
	VPP

A NIVEL MUNICIPAL	
USO RESIDENCIAL	COEFICIENTE PONDERACION MUNICIPAL 1,00
	URBANIZACIÓN CORRECTOR IP MUNICIPAL (UA) 0,70
	APROV A NIVEL MUNICIPAL (UA) 0,70
	Área Reparato (UA/m <sup>2</sup> ) 0,2275

A NIVEL MUNICIPAL	
COEF. PONDERACION	1,00
Área Reparato (UA/m <sup>2</sup> )	0,70
Área Reparato (UA/m <sup>2</sup> )	0,2275

VIVIENDAS	
Nº MÁXIMO VIVIENDAS	13
DENSIDAD VIVIENDAS/HA	20
EDIFICABILIDAD V.P. (30% RESID.)	501,36 m <sup>2</sup>
Nº MÍNIMO VIVIENDAS PROTEGIDAS	4



ORDENACIÓN PROPUESTA

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

**Uso Global:** Residencial  
**Usos pormenorizados:** Residencial unifamiliar  
**Usos Compatibles:** Despacho profesional vinculado a la vivienda  
**Tipología edificatoria:** Unifamiliar adosada.  
**Nº máx. viviendas:** 13  
**Altura máxima:** PB+1 y 6,50m.  
**Superficie de manzana residencial:** 5.287,87 m<sup>2</sup>  
**Edificabilidad máxima:** 1.671,79 m<sup>2</sup>

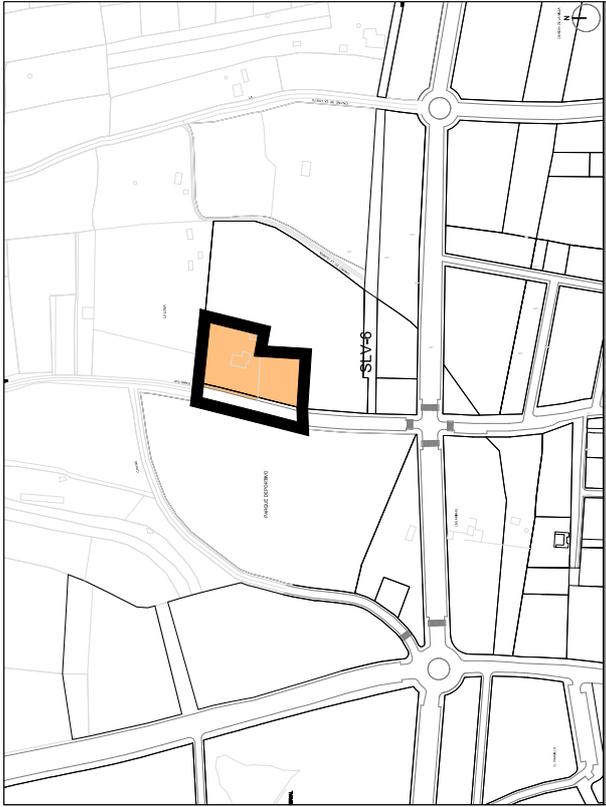
Plazas de aparcamiento mínimas: 13 (1/vv)  
 Condiciones de la ordenación: Se cesará la manzana en proyecto unitario de edificación o bien mediante Estudio de Detalle.  
 Las edificaciones actualmente existentes quedan fuera de ordenación, pudiéndose realizar sobre ellas únicamente obras de reparación y mantenimiento.  
 Retranqueos mínimos de la edificación a límites de manzana en linderos laterales y posteriores de 3m.

**DOTACIONES LOCALES Y CESIÓN**  
 La UE contendrá la ejecución de un tramo de aceras de 1.386,97 m<sup>2</sup>, en continuidad del "Camino del Tejar". La sección total del viario ha de ser de 18m de ancho, compuesta por:  
 - 2 canales centrales de circulación rodada de 3,50m cada uno.  
 - 2 líneas de aparcamiento en coron de 2,50m cada una de ellas y anexos al acerado.  
 - 2 aceras de 3m cada una de ellas.  
**VINCULACIÓN DE LAS DETERMINACIONES**  
**VINCULANTES**

PROGRAMACIÓN

FIGURA DE PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE	NOTAS DE PROGRAMACIÓN
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
URBANIZACIÓN	PROYECTO OBRAS DE URBANIZACIÓN	

CARGAS: LAS ESTABLECIDAS EN EL ART. 51 DE LA LOUJ. LA PARTICIPACIÓN: LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES SEGUN CONVENIO



ESCALA 1/10.000

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUNC. SECTOR E, PERI "LA CHANCA"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

API-1

SUNC PERI LA CHANCA FICHA Nº 20

ORDENACIÓN

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> m <sup>2</sup> s)	USOS		DENSIDAD (VIVIENDAS/UMHA)	Nº MÁXIMO A PROVECH. OBJETIVO (m <sup>2</sup> s)
			% S.U.P.	R		
PERI LA CHANCA UE-17	25.533,30	0,85	R	100%	48	122
PERI LA CHANCA UE-18	10.733,30	0,85	R	100%	48	6.976,45

ORDENACIÓN PROPUESTA POR EL PLAN GENERAL

PLANEAMIENTO INCORPORADO

PERI "LA CHANCA" A.D. 26/07/2007  
 EL PLAN ESPECIAL SE DIVIDE EN 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN:  
 UE-1: Proyecto de Reparación A.D. 24/01/2008  
 UE-2: Proyecto de Reparación A.D. 24/01/2008  
 Proyecto de urbanización UE-1 y UE-2 A.D. 17/10/2008.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:  
 La ordenación grafada en el PGOU, tiene según estos mismos establecimientos, carácter orientativo.  
 No obstante, en general se han seguido los criterios de distribución de espacios y uso establecidos en el Plan General.

Unidad de Ejecución V-7: "Sector E (Polígono 2)".

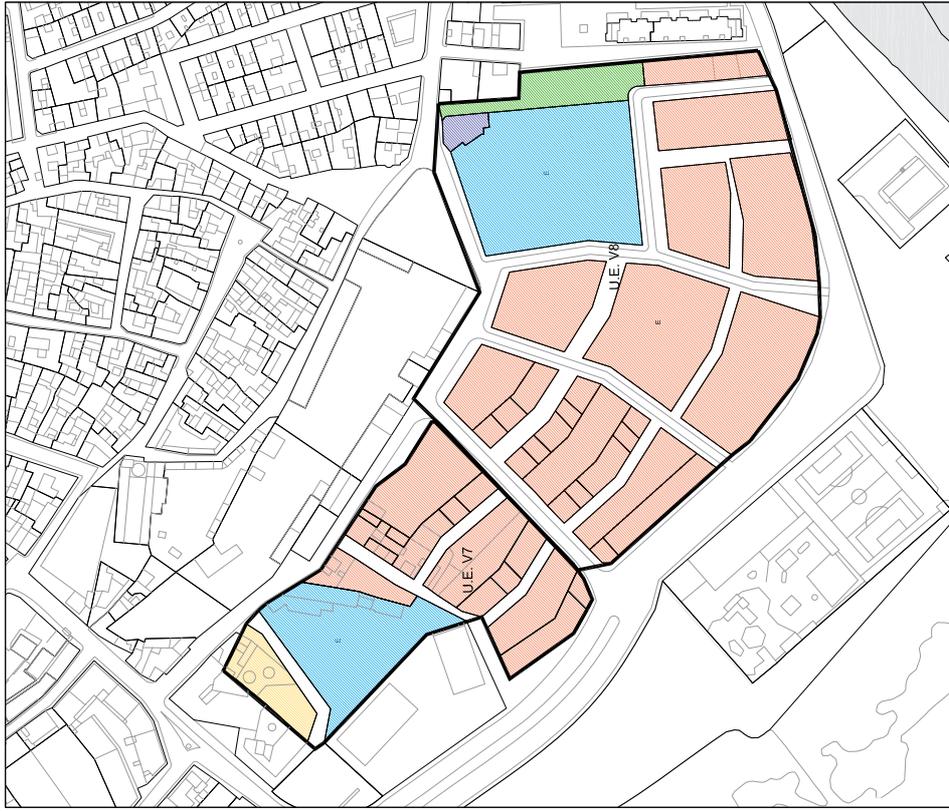
- a) Superficie total: 25.533 m<sup>2</sup>
- b) Uso global: residencial-turístico.
- c) Edificabilidad global: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d) Densidad máxima: 48 viviendas/Ha.
- e) Capacidad máxima: 122 viviendas.
- f) Sistemas generales: ampliación de la calle Almadraza, y nueva vía de conexión entre ésta y la Avenida de La Playa; reserva de 3.900 m<sup>2</sup> para equipamiento educativo.
- g) Ordenación detallada indicativa según gráfico adjunto, a precisar mediante Estudio de Detalle, que establecerá la distribución de viviendas y volumen edificable por parcelas, de acuerdo con una tipología de vivienda unifamiliar adosada o colectiva, en edificación abierta o cerrada, y una altura máxima de 3 plantas y 9,60 metros.
- h) Sistema de actuación: cooperación.
- i) La edificación no deberá impactar con su altura, así como retranquear la edificación a lindero y limitar a dos alturas la franja de edificación enfrentada a La Chanca, para no alterar su perspectiva visual.
- j) No se podrán realizar transformaciones sin previa consulta a la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico-Artístico y autorización de la Consejería de Cultura.

Unidad de Ejecución V-8: "Sector E (Polígono 2)".

- a) Superficie global: 10.733 m<sup>2</sup>
- b) Uso global: residencial-turístico.
- c) Edificabilidad global: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- d) Densidad máxima: 48 viviendas/Ha.
- e) Capacidad máxima: 51 viviendas.
- f) Sistemas generales: reserva de 2.420 m<sup>2</sup> para ampliación del Colegio Público de Los Batales.
- g) Ordenación detallada indicativa según gráfico adjunto, a precisar mediante Estudio de Detalle, que establecerá la distribución de viviendas y volumen edificable por parcela, de acuerdo con una tipología de vivienda unifamiliar adosada o colectiva, en edificación abierta o cerrada, y una altura máxima de 3 plantas y 9,60 metros.
- h) Sistema de actuación: cooperación.
- i) La edificación no deberá impactar con su altura, así como retranquear la edificación enfrentada a La Chanca, para no alterar su perspectiva visual.
- j) No se podrán realizar transformaciones sin previa consulta a la Comisión Provincial del Conjunto Histórico-Artístico y autorización de la Consejería de Cultura.

DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:12.000

00046741

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUO SLV-1 "LA PIÑITA"

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

ORDENACIÓN

SECTOR

API-2 SLV 1 "LA PIÑITA"

FICHA Nº 21

ACTIVACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EFECTUACIÓN GLOBAL (m <sup>2</sup> )	USOS		REZONS (M <sup>2</sup> )	REZONS (M <sup>2</sup> )	REZONS (M <sup>2</sup> )	APROVECH. TOTAL (M <sup>2</sup> )	APROVECH. OBJETIVO (M <sup>2</sup> )	APROVECH. REAL (M <sup>2</sup> )
			R	S						
SLV-1 LA PIÑITA	10.305,35	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	21.000,00	0,0000
UE-1	2.540,48	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
UE-2	10.100,73	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
UE-3	25.000,00	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
UE-4	71.162,38	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
UE-5	37.541,12	1,5	R	100%	46	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL

PLANEAMIENTO INCORPORADO

P.P. SLV-1 "LA PIÑITA". A.D. 27/02/2004

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

EL PLAN PARCIAL SE DIVIDE EN 5 UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DISTINTO GRADO DE DESARROLLO:

- UE-1: Pendiente de Gestión y Edificación
- UE-2: Estudio de Detalle A.D. 27/04/2007. Proyecto de Regeneración A.D. 02/08/2007. Proyecto de urbanización A.D. 27/04/2007. No se han iniciado las obras de Urbanización.
- UE-3: Pendiente de Gestión y Edificación
- UE-4: Edificación Terminada con 1ª Ocupación. No hay deberes urbanísticos pendientes en esta unidad de ejecución. Cuenta con P.R. aprob. def. 27/07/2004 y P.U. aprob. def. 22/07/2004; totalmente terminadas. Las obras de urbanización y ejecución de las edificaciones de las manzanas 4.1, 4.2, 4.3, 4.4 y 4.6, por lo que dicha unidad de ejecución se encuentra edificada en más de sus 2/3. En cuanto a la ordenación se han aprobado def. 06/05/04, 06/05/04, 06/05/04 y ED de la manzana 4.6 (A.D. 20/01/2006).
- UE-5: Proyecto de Regeneración A.D. 20/01/2006. Proyecto de urbanización A.D. 06/04/2006. No se han iniciado las obras de Urbanización.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

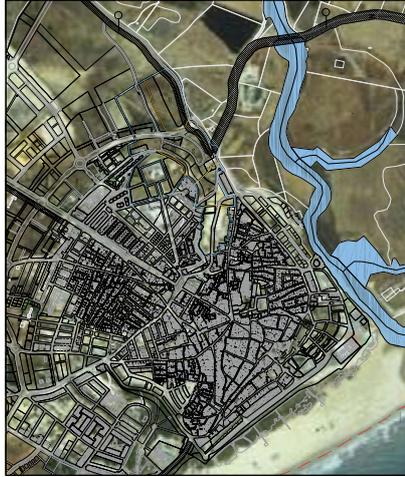
PLAN PARCIAL FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN GENERAL CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

La ordenación otorgada en el PGOU, lleva según este mismo establecimiento, carácter obligatorio. No obstante, en general se han seguido los criterios de distribución de espacios y uso establecidos en el Plan General. Los criterios de ordenación barajados pueden irse concretando según los elementos que inciden en el diseño del terreno, de la siguiente forma:

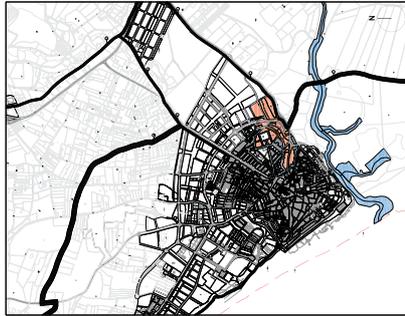
- LA RED VIARIA
  - Hay que señalar que se han mantenido en lo posible las trazas de caminos existentes para, sobre ellos, plantear los viales que estructuran la red de circulaciones del Plan Parcial.
- LOS ESPACIOS LIBRES
  - Los espacios libres pretenden crear un anillo verde que discurre a lo largo de todo el Sector, circunvalando la ciudad. También se sitúan apoyando la Ctra. del Guallo de manera que estos espacios pueden convertirse en espacios verdes hasta el lugar de "El Piñal". También se sitúan como protección de áreas cercanas para los usos residenciales. Usos que poseen esta carga de protección de la carretera. En consecuencia, se ubica la vía pecuaria "El Guallo", que en cualquier caso se encuentra ya aprobada definitivamente. Siguiendo las indicaciones del informe emitido por la Delegación de Medio Ambiente, se ha dibujado el trazado de la vía pecuaria de acuerdo al plano de deslinde de la misma. Estos suelos no contabilizan ni a efectos de edificabilidad y densidad, ni a efectos de espacios libres. Estos suelos se califican atendiendo al informe citado, como espacio libre uso público no computable (Vías Pecuarias).
  - También se ha diseñado una zona verde entre las manzanas M.4.6, y M.5.1, con un ancho de aprox. 70,00 mts. de acuerdo con el Sistema General de Espacios Libres previsto en el PGOU.
- LOS EQUIPAMIENTOS
  - Se han ubicado de forma que el acceso a ellos puede ser alternativo, tanto rodado como peatonal apoyados en el anillo verde.
- LAS TIPOLOGÍAS
  - Las tipologías edificatorias permitidas por el PGOU son la edificación abierta unifamiliar y colectiva. En general el Plan Parcial adopta estas tipos con objeto de producir un modelo de crecimiento basado en el modelo de desarrollo de la zona de terreno, de manera que la edificación, desde la Ctra. de Guallo, permita una misma densidad de viviendas que en general caracteriza la ciudad de Conil de la Frontera. No obstante se permiten en las zonas de contacto con el borde urbano, en concreto en la U.E. nº 1, el tipo de construcción en manzana cerrada de forma que se apoyen las manzanas existentes actualmente.
- VÍAS PECUARIAS
  - El planeamiento de desarrollo, plan parcial, proyecto de urbanización, en aquellas zonas por las que discurren vías pecuarias deberá ser evaluado con carácter previo a su aprobación definitiva. Las obras de urbanización no podrán comenzar sin informe previo favorable de la delegación provincial de medio ambiente. Igualmente cualquier proyecto de infraestructura viaria que afecte a vías pecuarias debe ser evaluado por esta delegación provincial con antelación.

DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL

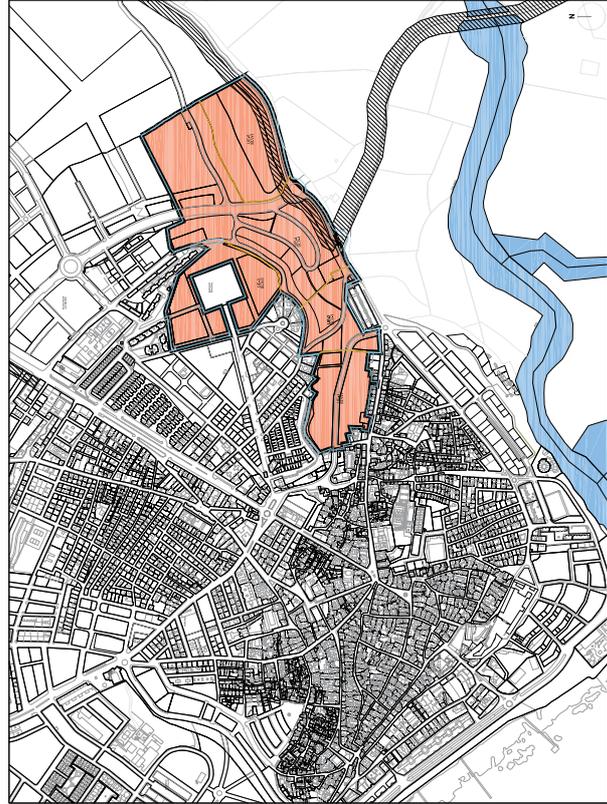
LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL



ESTADO ACTUAL



CONIL DE LA FRONTERA



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1:110.000

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL**

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.SUO SLV-4 "ROSA DE LOS VIENTOS"

ORDENACIÓN

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

API-3-SLV 4 "ROSA DE LOS VIENTOS"

FICHA Nº 22

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> s)	EFICACIA GLOBAL (m <sup>2</sup> /20m <sup>2</sup> s)	USOS		DENSIDAD (VIVIENDAS o UTPA)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	APROVECH. OBJETIVO (m <sup>2</sup> )
			R	% SUP			
SLV-4	27.542,19	0,5	R	100%	40	111	13.571,13
SLV-4 UE-1	13.412,47	0,5	R	100%	40	56	6.775,24
SLV-4 UE-2	14.529,72	0,5	R	100%	40	55	7.285,86

**ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL**

**PLANEAMIENTO INCORPORADO**

P.P. SLV-4 "ROSA DE LOS VIENTOS" A.D. 22/12/2005

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

EL PLAN PARCIAL SE DIVIDE EN 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DISTINTO GRADO DE DESARROLLO:

UE-1 Pendiente de gestión y edificación  
 UE-2 Proyecto de Reparación A.D. 23/05/2008. Así mismo consta ED de la parcela UE-2B del PP SLV-4 "Rosa de los Vientos", A.D. 27/09/2007. Iniciadas las obras de urbanización pero a día de hoy paradas y sin finalizar, no hay ninguna edificación desarrollada.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

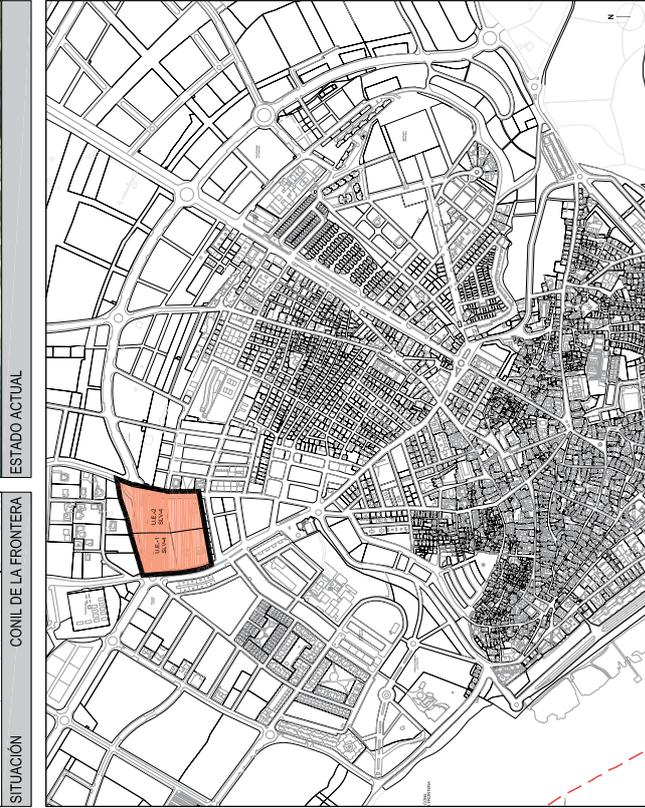
PLAN PARCIAL FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

Del análisis del lugar y de su situación respecto del núcleo de población, y de los requerimientos surgidos del análisis de los factores inmobiliarios realizados por quienes detentan la iniciativa de desarrollo del sector, se pueden enumerar las siguientes premisas tenidas en cuenta en la redacción del documento:

- Conseguir una actuación integrada en el medio.
- Diseñar una estrategia de desarrollo compatible con la posible permanencia temporal de algunos usos residenciales (viviendas unifamiliares asistidas que dan fachada a la C/ Gonzalo Sánchez Fuentes) para lo cual se ha acudido a la división poligonal.
- Compatibilizar un sistema de accesos al sector, que tenga correspondencia con los sectores colindantes, actualmente en desarrollo, de acorde con el Sistema General Viano que sirve de ronda a la ciudad de Conil.
- Ajustar el aprovechamiento del sector adjudicado por el Plan General, acudiendo a fórmulas que aproximen las determinaciones cuantitativas a la realidad inmobiliaria del momento, con objeto de asegurar el desarrollo de la actuación.
- Estructurar el sector en torno a la parte de la Ronda de circunvalación que se diseña en el PGOU y de la zona verde paralela a ella y que une los Espacios Libres de los sectores colindantes.
- Otener un parcelario de tamaño medio y forma regular que facilite su posterior edificación con tipologías usuales, y básicamente, y además de todo ello:
  - A. Que la circunvalación o "Ronda de Conil" incorpore con su trazado real. Es de hacer notar que en el P.G.O.U. dicha vía se diseña junto al cerramiento de "Parque Andalu" mientras que en la realidad se distancia un promedio de 15 metros desde el mismo.
  - B. Que se definan dos Unidades de Ejecución al objeto de hacerlas coincidir con los linderos existentes entre los propietarios, por la no posible coincidencia con la programación y desarrollo de ambas Unidades.

**DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL**

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL



00046741

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL**

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUO LITORAL CENTRO 1

ORDENACIÓN

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

API-4

SUO-SLC 1

FICHA Nº 23

SUPERFICIE BRUTA SUELO MF	44.800	USO CARACTERISTICO RESIDENCIAL	DENSIDAD VIVIENDAS/HA	20	EDIFICABILIDAD VIVIENDAS	0,25	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	89	APROBACION DEL PLAN GENERAL	11.200
---------------------------	--------	--------------------------------	-----------------------	----	--------------------------	------	---------------------	----	-----------------------------	--------

**ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL**

**PLANEAMIENTO INCORPORADO**

P.P. SLC-1 A.D. 30/09/2008

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SE TRATA DE UN SECTOR CON PLAN PARCIAL A.D. 30/09/2008. CON UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN SIN GESTIONAR.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

**PLAN PARCIAL ESTÁ FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:**

LO QUE SE PRETENDE ES DESARROLLAR EL SECTOR SLC-1 DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO DE ACUERDO CON LO QUE DETERMINA PARA ELLO EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE CONIL DE LA FRONTERA. APROBADO DEFINITIVAMENTE POR ACUERDO DE LA COMISIÓN PROVINCIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO CELEBRADA EL DÍA 1 DE AGOSTO DEL 2001.

LA SUPERFICIE BRUTA DEL SECTOR ES DE 44.800 M<sup>2</sup> PERO LA MEDICIÓN REAL EFECTUADA POR EL INGENIERO HIDROGRÁFICO D. FRANCISCO NUÑE BENTO DA UN RESULTADO DE 45.714 M<sup>2</sup>.

LA ORDENACIÓN DEL SECTOR SE ENCUENTRA MUY ACONDICIONADA POR LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO.

DE UNA PARTE EN LA UBICACIÓN DE LAS SESIONES OBLIGATORIAS DE LA UNIDAD, QUE POR SU DIMENSIÓN Y SITUACIÓN, CONDICIONA EL ENTORNO Y POR OTRO LADO EL VARIADO ESTRUCTURANTE QUE COMUNICA LOS DISTINTOS SECTORES, HACE QUE LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN SE LIMITEN A UN DISEÑO DE LAS UNIDADES RESIDENCIALES A LA HORA DE ACOMETER LA EDIFICACIÓN DE LOS MISMOS.

EL USO PREVISTO PARA LA ZONA RESIDENCIAL CORRESPONDE CON LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN PARA EL RESIDENCIAL TURÍSTICO QUE SE AJUSTAN A LOS TERRENOS REFERENTEMENTE DESTINADOS A LA VIVIENDA SECUNDARIA O ALOJAMIENTO TEMPORAL, AUNQUE POR SU PROXIMIDAD AL CENTRO DE LA CIUDAD PUEDE SER COMPATIBLE CON LA VIVIENDA DE PRIMERA RESIDENCIA.

A LOS EFECTOS DE ESTE PLAN PARCIAL, SE DEFINE COMO USO GLOBAL RESIDENCIAL TURÍSTICO A LOS TERRENOS DESTINADOS A PREFERENTEMENTE VIVIENDA SECUNDARIA O ALOJAMIENTO TEMPORAL FORMANDO CONJUNTOS A NIVEL DE MANZANA Y NO UNIDADES INDIVIDUALES CON SERVICIO Y DOTACIONES COMUNES Y CONSERVACIÓN A CARGO DE ELLOS.

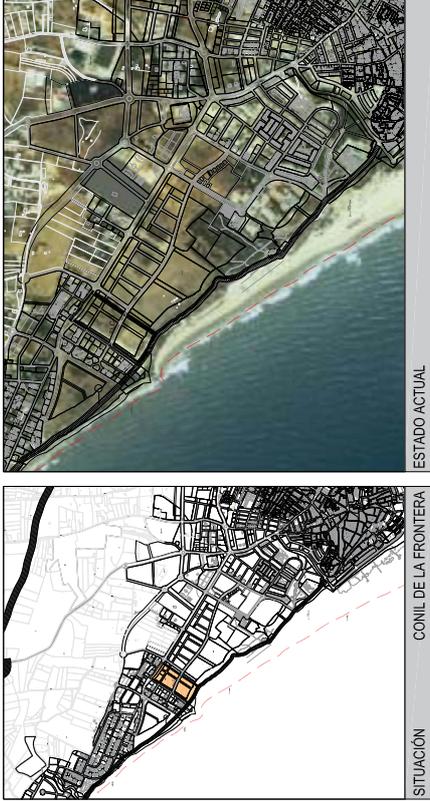
EN RELACIÓN A LA RED DE ESPACIOS DE LIBRE USO PÚBLICO SE HA TENIDO EN CUENTA LO REQUERIDO POR LA C.P.U. RECOGIDO EN EL T.R.P.O.U. EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN COMO ESPACIOS DE LIBRE USO PÚBLICO DE LA BANDA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS.

EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ RESERVARSE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS, EN CUANTO A LOS USOS Y EN CONCRETO NO SE UBICARÁN EN ELLA EDIFICACIONES DESTINADAS A RESIDENCIA O HABITACIÓN.

EN CUANTO A LA VIA PEQUERA SE HA CONSTATADO QUE ESTA ES EXTERNA AL SECTOR.

**DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL**

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL.



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL**

**AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUO LITORAL CENTRO 1**

**ORDENACIÓN**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

API-5

SUO-SLC2 FICHA Nº 24

SUPERFICIE BRUTA SUELO MF	USO CARACTERÍSTICO TURÍSTICO	DENSIDAD VIVIENDAS/M <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO
86.911		--	0,35	--	30.068,85

**ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL**

**PLANEAMIENTO INCORPORADO**

P.P. SLC-2 A.D. 23/01/2004

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SE TRATA DE UN SECTOR CON PLAN PARCIAL A.D.23/01/2004, CON UNA UNIDAD DE EJECUCIÓN SIN GESTIONAR.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

LA ORDENACIÓN PREVISTA EN LE PLAN PARCIAL RESPONDE A LA PREVISTA EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, CON LOS AJUSTES DERIVADOS DE LA MAYOR ESCALA DE TRABAJO Y DEL TRASLADO DE LA ORDENACIÓN DEL PGOU A UNA CARTOGRAFÍA LEVANTADA ESPECÍFICAMENTE PARA ESTE SECTOR.

SE DESTACAN TRES ASPECTOS RELATIVOS A LA ORDENACIÓN PREVISTA:

- EN RELACIÓN A LA RED VIARIA, EL PLAN PREVE LAS CONEXIONES DESDE UN VIAL PERPENDICULAR AL LITORAL, SITUADO AL MARGEN OESTE DEL SECTOR, QUE CONECTA LA CTRA. DE FUENTE DEL GALLO CON EL VIAL LONGITUDINAL QUE DISCURRE DESDE LA C/ HUIJUELA DE LOJO HASTA LA U.E. "EL CHANY", POR TODO EL ÁMBITO DE LITORAL CENTRO.
- EN RELACIÓN A LA COSTA, ESTÁ PREVISTO POR EL PGOU Y ESTRUCTURA TODA LA ZONA LITORAL, SALVO UN PEQUEÑO TRAMO. EL RESTO SE SITU EXTERNO AL SECTOR SLC-2. SI BIEN DA FRENTE A LAS PARCELAS H-3 Y H-4 DEL PRESENTE PLAN PARCIAL, ASI COMO A BANDAS DE ESPACIOS DE LIBRE USO PUBLICO. SE HA PREVISTO UN PEQUEÑO AUMENTO DE SU SECCIÓN MEDIANTE UN LIGERO DESPLAZAMIENTO DE LAS PARCELAS HOTELERAS, EN ESTE VIAL A SU PASO POR EL SLC-2, RESPECTO AL PREVISTO POR EL SECTOR CONILSOL.
- EN RELACIÓN AL DESARROLLO DE CONILSOL EN CUALQUIER CASO, DICHO SUELO VIARIO INCLUIDO EN CONILSOL ES DE PROPIEDAD MUNICIPAL EN VIRTUD AL DESARROLLO COMPENSATORIO (EXPEDIENTE PROTOCOLIZADO DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN), HABIENDO MANIFESTADO EL AYUNTAMIENTO DE CONIL LA FRONTERA LA PUESTA A DISPOSICIÓN DEL MISMO.
- EN RELACIÓN A LA RED DE ESPACIOS DE LIBRE USO PUBLICO SE HA TENIDO EN CUENTA LO REQUERIDO POR LA C.P.U., RECOGIDO EN EL T.R.PGOU EN CUANTO A LA INCORPORACIÓN COMO ESPACIOS DE LIBRE USO PUBLICO DE LA BANDA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DE COSTAS. ASI MISMO SE HAN MANTENIDO LAS BANDAS PERPENDICULARES AL MAR, PREVISTAS EN EL PGOU.
- EN LA ZONA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN DEBERÁ RESPECTARSE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTICULOS 24 Y 25 DE LA LEY DE COSTAS, EN CUANTO A LOS USOS Y EN CONCRETO NO SE UBICARÁN EN ELA EDIFICACIONES DESTINADAS A RESIDENCIA O HABITACIÓN.
- EN CUANTO A LA VÍA PECUARIA, DE ACUERDO CON EL INFORME EMITIDO POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL, SE HA CONSTATADO QUE ESTA ES EXTERNA AL SECTOR.

**DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL**

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL, APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL



ESTADO ACTUAL



SITUACIÓN CONIL DE LA FRONTERA



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/10.000

00046741

**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL**

**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA**

**AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUO LITORAL CENTRO 4**

**ORDENACIÓN**

API-6

SUO-SLC 4

FICHA Nº 25

SUPERFICIE BRUTA SUELO U.E.	USO CARACTERISTICO	DENSIDAD VIVIENDAS/Ha	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> /U.E.)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO GLOBAL
42.676	RESIDENCIAL	20	0,25	85	10,689

**ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL**

**PLANEAMIENTO INCORPORADO**

P.P. SLC-4 "CONIL NORTE" A.D. 3/10/2007

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

SE TRATA DE UN SECTOR CON PLAN PARCIAL APROBADO DEFINITIVAMENTE A 3/10/2007. Una sola U.E. si la fecha tiene constituida e inscrita la Junta de compensación, la parcelación está en trámite.

EL PLAN PARCIAL TIENE UNA CLASIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO. PUESTO QUE ESTA APROBADO DEFINITIVAMENTE, AUNQUE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN AUN NO ESTA INICIADA.

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

PLAN PARCIAL FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

- A. Superficie bruta: 42.676 m<sup>2</sup>
- B. Uso global: residencial-turístico.
- C. Densidad máxima: 20 viviendas/Ha.
- D. Edificabilidad: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- E. Reserva de dotaciones
  - Espacios libres 10% de la superficie bruta.
  - Equipamientos publicos 4% de la superficie bruta.
- F. Tipología de la edificación: unifamiliar.
- G. Altura máxima de edificación: 2 plantas o siete metros.
- H. Sistema de actuación: compensación.

Las superficies destinadas a dotaciones se agruparan preferentemente en una sola parcela.

**DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL**

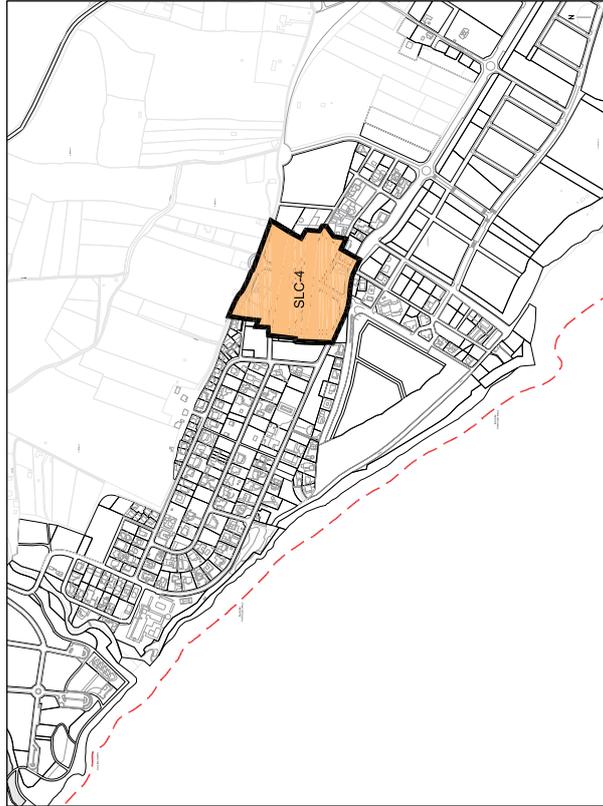
LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL



ESTADO ACTUAL



SITUACIÓN CONIL DE LA FRONTERA



ORDENACIÓN PROPUESTA

ESCALA 1/10.000

DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL

AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. SUO LITORAL CENTRO 7

ORDENACIÓN

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CONIL DE LA FRONTERA

API-7

SUO-LC-7 FICHA Nº 26

ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	EFICACIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	USOS	DENSIDAD (VIVIENDAS UMSA)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m <sup>2</sup> )
SLC-7 CERRO CENTENO	133.932,00	0,258	R	20	258	36.637,35
SLC-7 CERRO CENTENO UE-1	57.711,00	0,258	R	20	150	26.254,25
SLC-7 CERRO CENTENO UE-2	36.257,00	0,258	R	20	78	9.753,13

ORDENACIÓN INCORPORADA POR EL PLAN GENERAL

PLANEAMIENTO INCORPORADO

P.P. SLC-7 "CERRO CENTENO" A.D. 29/04/2005

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

EL PLAN PARCIAL SE DIVIDE EN 2 UNIDADES DE EJECUCIÓN CON DISTINTO GRADO DE DESARROLLO:

**UE-1** NO EXISTEN DEBERES DE GESTIÓN PENDIENTES EN ESTA UNIDAD DE EJECUCIÓN. CUENTA CON PR.A.D. 24/09/2005 Y PU.A.D. 21/02/2006. ESTA EDIFICADA LA PARCELA 14 Y LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN ESTÁN TOTALMENTE EJECUTADAS EN TODA LA URBANIZACIÓN. LA RA-2 TIENE INICIADA LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

**UE-2** PROYECTO DE REPARCELACIÓN A.D. 28/01/2007. LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN PENDIENTE DE APROBACIÓN. CUENTA CON LAS EDIFICACIONES EXISTENTES QUE NO ALCANZAN LOS 2/3 DEL TOTAL DE LA UNIDAD.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

PLAN PARCIAL FORMULADO EN DESARROLLO DEL PLAN VIGENTE CON LOS SIGUIENTES OBJETIVOS:

Lo que se pretende es desarrollar el Sector SLC-7- "Cerro Centeno" de suelo urbanizable programado de acuerdo con lo que determina para ello el Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, aprobado definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio celebrada el día 1, de Agosto del 2001.

La superficie bruta del Sector que se asigna en la ficha del Plan General de Ordenación es de 132.576 m<sup>2</sup>, pero la medición real efectuada por el Ingeniero Hidrográfico D. Francisco Nuche Benito da un resultado de 133.969 m<sup>2</sup>.

La ordenación del Sector se encuentra muy acondicionada por las determinaciones del planeamiento. De una parte fija el emplazamiento de las cesiones obligatorias de la unidad, que por su dimensión y situación en el centro del Sector condiciona el entorno y por otro lado el viario estructurante que comunica los distintos sectores hace que los criterios de ordenación se limiten a un diseño de las unidades residenciales a la hora de acometer la edificación de los mismos.

El uso previsto para la zona residencial corresponde con las determinaciones del Plan General de Ordenación para el residencial-turístico que se ajustan a los terrenos preferentemente destinados a la vivienda secundaria o alojamiento temporal aunque por su proximidad al centro de la ciudad puede ser compatible con la vivienda de primera residencia.

DETERMINACIONES INCORPORADAS POR EL PLAN GENERAL

LOS SISTEMAS GENERALES Y LAS DOTACIONES LOCALES SON LAS ESTABLECIDAS EN EL PLAN PARCIAL APROBADO Y QUE SE ASUME EN EL PLAN GENERAL

