

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 3 de noviembre de 2023, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, relativa a la resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de la Modificación N.º 6 de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto. CP-008/2019.

Para general conocimiento se hace publica la resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de la «Modificación N.º 6 de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU, Inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamientos, Dirección URL del texto Integro de la DAE y transcripción de la Normativa Urbanística, del término municipal de Lucena del Puerto». CP-008/2019.

Conforme establece el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se comunica que con fecha 13 de febrero de 2023 y con el número de registro 9498, se ha procedido al depósito del Instrumento de Planeamiento de referencia en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Con fecha 21 de junio de 2023 se realiza Diligencia de Anotación Accesorias de C.M.E de Resolución Registral de fecha 13.2.23.

Con fecha 19 de junio de 2023 se realiza Diligencia de Anotación Accesorias de C.E. Acuerdo CTOTU de fecha 22.12.2022.

Con fecha 20 de octubre de 2023, se realiza Diligencia de Anotación Accesorias de la Resolución de subsanción, inscripción y publicación de fecha 9.10.23.

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

- Resolución sobre Subsanción, Inscripción y Publicación de la «Modificación N.º 6 de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU, del Término Municipal de Lucena del Puerto» (Anexo I).
- Dirección URL donde se encuentra el texto integro de la DAE (Anexo II).
- Transcripción de la Normativa Urbanística (Anexo III).

RESOLUCIÓN SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA «MODIFICACIÓN N.º 6 DE ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PGOU, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE LUCENA DEL PUERTO» CP-008/2019

Visto el expediente administrativo municipal incoado sobre la solicitud citada en el encabezamiento y en virtud de las competencias que la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (en adelante CTOTU) tiene atribuidas por la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, y teniendo en cuenta los siguientes:

00292005

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Lucena del Puerto, los días 1 y 10.10.21, 14.11 y 12 y 15.12.22 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la CTOTU, expediente administrativo municipal incoado referente a la «Modificación N.º 6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto», a los efectos del pronunciamiento de la Comisión Territorial, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La «Modificación N.º 6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto» fue objeto de aprobación definitiva por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2022, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, siendo este acuerdo de aprobación posteriormente modificado mediante resolución de corrección de errores del mismo de fecha 16.6.23. Las deficiencias anteriormente citadas son las contenidas en el apartado cuarto de los Antecedentes de Hechos en los puntos D.1, D.2 y D.3. de la resolución de corrección de errores del acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU y que se transcriben a continuación:

«D.1. En lo relativo al expediente administrativo.

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto, por el artículo 32 de la LOUA.

Como se desprende de la documentación administrativa remitida por la Corporación Municipal de Lucena y, específicamente del certificado de la Secretaría de fecha 15.9.2021, no se han formulado alegaciones durante el período legal de información pública del expediente tras su aprobación inicial. Asimismo, según lo certificado con fecha 21.6.2022 no se han producido cambios sustanciales en el documento tras la aprobación provisional.

Se han llevado a cabo los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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. Las conclusiones de dichos informes se recogen en apartados previos del presente informe, sin que se hayan formulado requerimientos específicos que impidan la aprobación del expediente.

No obstante lo anterior, habrá de darse estricto cumplimiento a los condicionados de los distintos informes sectoriales, específicamente el emitido en materia de aguas, así como de la declaración ambiental estratégica.

Igual indicación se realiza en relación con las redes infraestructurales respecto de los informes emitidos por las compañías suministradoras de los respectivos servicios que hayan de resolverse en fases sucesivas de urbanización y ejecución de la actuación. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar todos los requerimientos realizados al respecto.

D.2. En lo relativo a la documentación.

El documento aprobado, justifica el contenido del artículo 36.2.a).1 de la LOUA, relativo a las mejoras que supone la nueva ordenación para el bienestar de la población. Conforme al art. 36.2.b) de la LOUA, el contenido documental se valora adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance.

Entre la documentación consta el Resumen Ejecutivo y el Informe de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento del artículo 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

00292005

Con posterioridad a la aprobación provisional del documento, se ha producido la aprobación de los siguientes documentos anexos:

- Evaluación de Impacto en la Salud: aprobación plenaria de 25.3.2021, correctamente diligenciada.
- Anexo en materia de aguas: aprobación plenaria de 16.7.2021, correctamente diligenciada.
- Anexo sobre las normas de protección sobre riesgos previsibles: aprobación 30.6.2022, correctamente diligenciada.

Respecto al anexo de riesgos, el capítulo de normas protectoras que contiene se integrará en el documento matriz, incluyéndose en el apartado de Normas Urbanísticas y Ordenanzas del documento aprobado provisionalmente, a efectos de publicación y cumplimiento del art. 41 de la LOUA.

D.3. En lo relativo al contenido sustantivo.

La Modificación afecta al suelo urbano no consolidado en los ámbitos de las Unidades de Ejecución UE-5/UE-6, así como al suelo no urbanizable de carácter natural o rural colindante, redefiniendo los límites de la originaria UE-5 y delimitando un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, cuya ordenación pormenorizada queda, igualmente, integrada en el documento.

La propuesta afecta a la ordenación estructural del planeamiento regulada por el art. 10.1A, apartado a) de la LOUA, relativo a la clasificación y categorización de la totalidad del suelo municipal, no obstante, se incluyen también los contenidos propios de la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable ordenado.

Respecto a las determinaciones de carácter estructural, desde el presente informe no se plantean objeciones para su aprobación, habiéndose justificado técnicamente la innovación del planeamiento, así como las mejoras que supone la nueva ordenación de cara al bienestar de los ciudadanos y del cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de conformidad con lo establecido en el art. 36.2,a)1.ª de la LOUA. No obstante, se procederá a integrar las Normas Protectoras del Anexo de Riesgos en la Normativa urbanística del documento matriz, como se ha indicado con anterioridad.

Respecto a las determinaciones de carácter pormenorizado: en el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado SUO, la superficie dotacional a que se refiere el art.17 de la LOUA se compartimentará, a efectos del cumplimiento de los Módulos mínimos de reserva para dotaciones establecidos por el Reglamento de planeamiento (Real Decreto 2159/1978) para los suelos residenciales, en concreto:

- EELL: 10% sup ordenada distinguiendo entre Jardines y Áreas de juego y recreo para niños
- Dotación Docente: reserva mínima 1.000 m².
- SIPS: Dot. Deportiva, Comercial y Social: 2 m²t/viv.
- Aparcamientos: 0,5 plazas/100m²t (debe completarse con plazas privadas hasta alcanzar 1 plaza/ 100m²t de conformidad con el artículo 17.3 de la LOUA).»

Tercero. Con fecha de 1.9.23 el Ayuntamiento de Lucena del Puerto presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial documento de la «Modificación N.ª 6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto», para el trámite de publicación y registro y, al que adjunta certificado sobre acuerdo plenario de fecha 31.8.23 en el que se aprueba la «[...] subsanación del condicionado de la resolución de Aprobación definitiva de fecha 22.12.2022 y corrección de errores del acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU de 22.12.2022 en el número de inscripción 9498 correspondiente a la “Modificación N.ª 6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto” CP-008/2019, aprobado con fecha 22.12.2022 e inscrito con fecha 13.2.2023 en el RIU».

La documentación está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme al acuerdo plenario anteriormente citado.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto en cumplimiento del acuerdo adoptado por la CTOTU de fecha 22.12.22, se emitió informe técnico favorable de fecha 3.10.23, que a continuación se transcribe:

«INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA DT EN HUELVA DE LA CFATV EN RELACIÓN CON EL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN N.º 6 PGOU DE LUCENA DEL PUERTO POR ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. CP-008/2019 CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN

Objeto del informe.

Se emite el presente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el Ayuntamiento de Lucena del Puerto con fecha 1.9.2023, da cumplimiento a la resolución dictada por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CTOTU) de Huelva el 22.12.2022 (BOJA núm. 23, de 2.2.2023 y núm. 126 de 4.7.2023), en relación con la Modificación n.º 6 del PGOU (Adaptación Parcial de las NNSS a la LOUA) de la localidad.

A N T E C E D E N T E S

Con fecha 22.12.2022 la CTOTU acordó aprobar el documento, condicionando la publicación y registro al cumplimiento de dicha resolución. Detectado error en la publicación de la Resolución en el BOJA núm. 23, de 2.2.2023, consistente en la omisión de parte del contenido de la Resolución, se procede a su rectificación. En BOJA núm. 126, de 4.7.2023, se publica la resolución de corrección de errores correspondiente

El tenor literal de la resolución completa, rectificada y publicada, fue el siguiente:

R E S U E L V E

Primero. Corregir el siguiente error material del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo celebrada el 22.12.22 y firmado por su Vicepresidente 2.º el día 11.1.23 por el que se aprueba definitivamente la «Modificación N.º 6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto»: en el antecedente de hecho cuarto donde pone:

«D.1. EN lo relativo al expediente administrativo.

La tramitación municipal dada al expediente se ajusta al procedimiento habilitado por la legislación urbanística vigente, en concreto, por el artículo 32 de la LOUA.

Se han llevado a cabo los pronunciamientos sectoriales de los distintos órganos de la administración autonómica a través de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, de conformidad con lo establecido en el Decreto 36/2014 de 11 de febrero, 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. Las conclusiones de dichos informes se recogen en apartados previos del presente informe, sin que se hayan formulado requerimientos específicos que impidan la aprobación del expediente.

No obstante lo anterior, habrá de darse estricto cumplimiento a los condicionados de los distintos informes sectoriales, específicamente el emitido en materia de Aguas, así como de la Declaración Ambiental Estratégica.

Igual indicación se realiza en relación con las redes infraestructurales respecto de los informes emitidos por las compañías suministradoras de los respectivos servicios que hayan de resolverse en fases sucesivas de urbanización y ejecución de la actuación. El Proyecto de Urbanización deberá contemplar todos los requerimientos realizados al respecto.

00292005

Respecto al anexo de riesgos, el capítulo de Normas Protectoras que contiene se integrará en el documento matriz, incluyéndose en el apartado de Normas Urbanísticas y Ordenanzas del documento aprobado provisionalmente, a efectos de publicación y cumplimiento del art. 41 de la LOUA.

D.3. En lo relativo al contenido sustantivo.

La Modificación afecta al suelo urbano no consolidado en los ámbitos de las Unidades de Ejecución UE-5/UE-6, así como al suelo no urbanizable de carácter natural o rural colindante, redefiniendo los límites de la originaria UE-5 y delimitando un nuevo sector de suelo urbanizable ordenado, cuya ordenación pormenorizada queda, igualmente, integrada en el documento.

La propuesta afecta a la ordenación estructural del planeamiento regulada por el art. 10.1A, apartado a) de la LOUA, relativo a la clasificación y categorización de la totalidad del suelo municipal, no obstante, se incluyen también los contenidos propios de la ordenación pormenorizada del sector de suelo urbanizable ordenado.

Respecto a las determinaciones de carácter estructural, desde el presente informe no se plantean objeciones para su aprobación, habiéndose justificado técnicamente la innovación del planeamiento, así como las mejoras que supone la nueva ordenación de cara al bienestar de los ciudadanos y del cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de conformidad con lo establecido en el art. 36.2.a)1.ª de la LOUA. No obstante, se procederá a integrar las Normas Protectoras del Anexo de Riesgos en la Normativa urbanística del documento matriz, como se ha indicado con anterioridad.

Respecto a las determinaciones de carácter pormenorizado: en el nuevo sector de suelo urbanizable ordenado SUO, la superficie dotacional a que se refiere el art. 17 de la LOUA se compartimentará, a efectos del cumplimiento de los Módulos mínimos de reserva para dotaciones establecidos por el Reglamento de planeamiento (Real Decreto 2159/1978) para los suelos residenciales, en concreto:

- EELL: 10% sup ordenada distinguiendo entre Jardines y Áreas de juego y recreo para niños
- Dotación Docente: reserva mínima 1.000 m²
- SIPS: Dot. Deportiva, Comercial y Social: 2 m²t/viv.
- Aparcamientos: 0,5 plazas/100m²t (debe completarse con plazas privadas hasta alcanzar 1 plaza/100m²t de conformidad con el artículo 17.3 de la LOUA).

Propuesta a la comisión.

De conformidad con el artículo 33.2, apartado b) de la LOUA, se propone a la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo la aprobación definitiva de la Modificación n.ª 6 del PGOU de Lucena a reserva de la simple subsanación de deficiencias contenidas en el apartado de Conclusiones, apartados D.1, D.2 y D.3, supeditando, en su caso, su registro y publicación al cumplimiento de la misma.

Es cuanto tengo que informar según mi leal saber y entender. La Comisión con criterio mejor fundado, resolverá.”

(...)

Documentación presentada.

El Ayuntamiento de Lucena del Puerto, con fecha 29.5.2022, presenta en el registro telemático de esta Delegación Territorial, documentación relativa a la Modificación núm. 6 del PGOU a fin de proceder a su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las determinaciones dictadas por la CTOTU y aprobadas en Acuerdo plenario de 23.5.2023.

La documentación remitida por vía telemática consta de:

- Acuerdo Plenario de 23.5.2023 de aprobación del Cumplimiento de la Modificación núm. 6 del PGOU, con la subsanación de deficiencias relacionadas en la CTOTU de 22.12.2022. En el Acuerdo plenario, no obstante, se transcribe el tenor literal de la publicación de BOJA núm. 23, de 2.2.2023, conteniendo los errores de omisión mencionados anteriormente.

- Informe del técnico municipal de fecha 22.5.2023.

- Informe de Secretaría de fecha 22.5.2023.

- Ejemplar del documento técnico completo, subsanado, aprobado por la Corporación Municipal, debidamente diligenciado con la fecha del Acuerdo de aprobación plenaria municipal.

Con fecha 4.7.2023, se remite a la Corporación Municipal copia del BOJA núm. 126, de 4.7.2023, de publicación de la Resolución de Corrección de Errores de la Resolución de la CTOTU de 22.12.2022.

Con fecha 1.9.2023 se recibe en el registro telemático de esta Delegación, nueva documentación municipal, entre la que se encuentra:

• Acuerdo de 31.8.2023 de dación de cuentas de los antecedentes del expediente, así como de conocimiento del documento técnico aprobado por la Corporación Municipal en el Pleno municipal de 23.5.2023, debidamente diligenciado.

• Documento técnico, debidamente diligenciado, de subsanación de la Resolución de aprobación definitiva de la CTOTU, aprobado por la Corporación Municipal en el Pleno municipal de 23.5.2023, sobre el que se toma conocimiento en el Pleno de 31.8.2023.

• Informe del técnico municipal de fecha 24.8.2023.

• Informe de Secretaría de fecha 28.8.2023.

Adecuación de la documentación presentada a la resolución de CTOTU.

Analizada la documentación, se verifica la subsanación de deficiencias y su ajuste al contenido de la Resolución de la CTOTU de 22.12.2022, habiéndose formalizado en un Texto Unitario aprobado por la corporación municipal en pleno de fecha 23.5.2023 y de 31.8.2023

A la vista de lo anterior, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan su registro y publicación.»

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 10/2022, de 25 de julio, sobre reestructuración de Consejerías (modificado por el Decreto del Presidente 13/2022, de 8 de agosto), en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. 13.3.j) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de urbanismo.

Segundo. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento

00292005

aprobados por los mismos y, que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

Tercero. En aplicación del art. 8.2 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, la Unidad Registral Provincial de Huelva es gestionada y custodiada por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva.

Vistos los preceptos legales citados y demás de general aplicación,

R E S U E L V O

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la «Modificación N.º6 de adaptación parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias del PGOU del término municipal de Lucena del Puerto», conforme a la resolución de corrección de errores del acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU celebrada el 22.12.22.

Segundo. Proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, previa su inscripción en el Registro Autonómico y Registro Municipal de instrumentos de planeamiento.

Tercero. Notificar a los interesados y publicar la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 40 y 41 de la LOUA y en la Disposición Adicional Quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, 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.

Contra el contenido de esta resolución que haya sido objeto de aprobación y que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, conforme al artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero y a los artículos 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada ley, para los litigios entre Administraciones Públicas.

ANEXO II

El enlace desde donde se puede acceder al BOP que contiene el texto íntegro de la DAE es: <https://www.cma.junta-andalucia.es/medioambiente/daepu/resoluciones/12001>.

00292005

ANEXO III

A continuación se transcriben las Normas Urbanísticas de la Modificación puntual núm. 6, aprobadas por el Ayuntamiento:

Adecuación de la innovación propuesta a las determinaciones de la I.o.u.a. y del reglamento de planeamiento

5.1 Determinaciones de carácter estructural.

a) Clasificación y categorías de suelo art. 10.1.A.a).

La presente modificación define dos sectores con dos clases de suelos distintas. Por un lado preserva parcialmente la originaria Unidad de Ejecución 5, aunque redefiniendo sus límites y condiciones, y estableciendo para ella una clasificación de Suelo Urbano No Nonsolidado(SUNC) y configurando el sector SUNC-UE5.

Por otro lado, parte de la originaria Unidad de Ejecución 5, la totalidad de la Unidad de Ejecución 6 y una porción de Suelo No Urbanizable Natural o Rural han sido reclasificados como Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) y configurando el sector SUO-VILLARES.

1. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-UE5):

Descripción: Se trata de un sector formado por dieciocho parcelas provenientes de la originaria UE-5 tras suscribir un Convenio Urbanístico de Gestión y Planeamiento (Adjunto en Anexo a la presente Modificación). En dicho convenio se establecen los compromisos adquiridos. En la presente Modificación se define planimétricamente el presente sector.

Superficie: 2.839,78 m².

2. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-VILLARES):

Descripción y superficie: Se trata de un sector formado por la reclasificación de suelos no urbanizables y otros urbanos no consolidados provenientes de las originarias UE-5 y UE-6. Este sector presenta dos Unidades de Ejecución SUO-UE1 y SUO UE-2

Nuevos Suelos No Urbanizables clasificados: 21.728,00 m²

Suelos Urbanos No Consolidados Provenientes de UE-5: 1.960,22 m²

Suelos Urbanos No Consolidados Provenientes de UE-6: 4.700,00 m²

Total Sector: 28.388,22 m²

b) Reserva de vivienda protegida.

Se actuará según lo dispuesto en el Artículo 10.1.A.b) de la LOUA:

b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este porcentaje para atender las necesidades del municipio.

A continuación, mostramos el cuadro resumen del cumplimiento de los parámetros establecidos en el presente artículo. Por otro hay que señalar que las originarias Unidades de ejecución 5 y 6 quedan exentas del cumplimiento tal y como se desprende de la Adaptación Parcial a las NNSS aprobadas por el municipio de Lucena del Puerto en su apartado 3.2. «Disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida».

SECTOR	CESIÓN (30% Edif)	MODIFICACIÓN PROPUESTA	LOCALIZACIÓN MANZANAS
SUNC-UE5	Exentas por AP NNSS	Exentas por AP NNSS	--
SUO-UE1	3.673 M2T	4.128,40 M2T	M4
SUO-UE2	1967,57 M2T	2.827,3 M2T	M13.1

- El plazo establecido para el inicio de la edificación de las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización, plazo que podrá ser prorrogado por idéntico período en el caso de que la

financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado este, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

- El plazo de terminación de las viviendas protegidas será de dos años desde el inicio de la edificación de las mismas, a contar desde el acta de replanteo de dichas actuaciones.

c) Usos y edificabilidades globales.

Se establece para cada sector de suelo los usos globales y sus niveles de densidad:

1. Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-UE5):

- Uso Global:

Residencial.

- Densidad:

El sector define 18 viviendas en un área de 2.839,78 m². Por tanto:

Densidad: Densidad Alta (más de 50 viv y hasta 75 viv/ha).

- Edificabilidad Global: 0.9 m²t/m²s.

2. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-VILLARES):

a) SUO-UE 1.

- Uso Global:

Residencial.

- Densidad:

El sector define 80 viviendas en un área de 18.310,00 m². Por tanto:

Densidad: Densidad media (más de 30 y hasta 50 viv/Ha).

- Edificabilidad Global: 0.668 m²t/m²s.

b) SUO-UE 2.

- Uso Global:

Residencial.

- Densidad:

El sector define 47 viviendas en un área de 10.078,22 m². Por tanto:

Densidad: Densidad media (más de 30 y hasta 50 viv/Ha).

- Edificabilidad Global: 0.6507 m²t/m²s.

d) Sistemas generales.

Se definen los sistemas generales en el artículo 10.1.A.c):

«Los sistemas generales constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1 Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante o por cada 40 metros cuadrados de techo destinado a uso residencial. Reglamentariamente se podrá determinar el estándar mínimo según las características del municipio.»

Se adjuntan las tablas de cumplimiento por unidad de ejecución diferenciadas.

Equipamientos. Art. 10.1. A) c.1) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-1	TOTAL
Entre 5-10 m ² s /habitante. Optamos 5.064 m ² /hab (estándar establecido en APNNSS)	80 viv x 2.4 hab =192 x 5.064 = 972,28 m ² s	972,28 m ² s

Equipamientos. Art. 10.1. A) c.1) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-2	TOTAL
Entre 5-10 m ² s /habitante. Optamos 5.064 m ² /hab (estándar establecido en APNNSS)	47 viv x 2.4 hab =113 x 5.064 = 572,23 m ² s	572,23 m ² s

e) Áreas de reparto.

Se define un único área de reparto para el sector de Suelo Urbano No Consolidado y otro Área de Reparto para el Suelo Urbanizable Ordenado.

1. Área de Reparto SUO-Villares

A tenor, de los datos siguientes:

Suelo Urbanizable Ordenado:

Superficie:	28.388,22 m ²
Edificabilidad bruta:	0.662 m ² t/m ² s
Aprovechamiento medio:	0.6344 UA/m ²
Aprovechamiento objetivo:	18.008,56 UA's
Uso Global:	Residencial

Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 1 (SUO-UE-1):

Superficie:	18.310 m ²
Edificabilidad bruta:	0.668 m ² t/m ² s
Aprovechamiento medio:	0.6462 UA/m ²
Aprovechamiento objetivo:	11.832,68 UA's
Uso Global:	Residencial
Densidad Viviendas:	44 viv/Ha

Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 2 (SUO-UE-2):

Superficie:	10.078,22 m ²
Edificabilidad bruta:	0.6507 m ² t/m ² s
Aprovechamiento medio:	0.61279 UA/m ²
Aprovechamiento objetivo:	6.175,88 UA's
Uso Global:	Residencial

El Aprovechamiento Medio en suelo urbanizable sectorizado y ordenado, se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos, según art. 60 de la LOUA.

2. Área de Reparto SUNC-UE 5. Suelo Urbano No Consolidado:

Superficie:	2.839,78m ²
Edificabilidad bruta:	0.9 m ² t/m ² s
Aprovechamiento medio:	0.9 UA/m ²
Aprovechamiento objetivo:	2.555,80 UA's
Uso Global:	Residencial
Densidad Viviendas:	63 viv/Ha

3. Justificación del art. 60 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La Ley del Suelo de Andalucía define en su cuerpo normativo lo siguiente:

«Artículo 60 Determinación del aprovechamiento medio

El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, determinarán, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología, el aprovechamiento medio correspondiente a cada área de reparto que delimiten, realizando su cálculo en la forma siguiente:

[...]

c) Si se define más de un área de reparto en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, las diferencias de aprovechamientos medios entre las áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, salvo que se trate de ámbitos que, en razón de los usos previstos o de sus propias características, aconsejen un tratamiento diferenciado. Esta salvedad será asimismo de aplicación a municipios con reducido crecimiento, a fin de facilitar la gestión del planeamiento urbanístico. Reglamentariamente se podrá modular la diferencia entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto cuando, por las razones citadas, sea oportuno.»

El Planeamiento actual se encuentra Adaptado Parcialmente (Adaptación Parcial a las NNSS) y en la Memoria, al respecto de la determinación de áreas de reparto, se establece lo siguiente:

«Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable.

1. Conforme a lo previsto en el artículo 3.2 del Decreto 11/2008, dado que las NNSS no establecen áreas de reparto, tampoco las define la presente Adaptación. Así, se entendería que, en suelo urbano, cada área constituiría su propia área de reparto, mientras que para los suelos urbanizables, cada sector puede considerarse un área de reparto independiente.

Cada una de las Unidades de Ejecución no desarrolladas (SU-NC _ UE1 – UE2 – UE3 – UE4 – UE5 – UE6 – UE8B - Zona 2 de UE9 – UE10 – UE11 - UE12 – UE13) constituye su propia área, mientras que los sectores 8a y 8b serían dos áreas de reparto independientes.

2. En relación con el aprovechamiento medio, el artículo 10.1.A.f) de la LOUA establece que la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable son determinaciones de la ordenación estructural; por otra parte el Decreto 11/2008 define que, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la LOUA.

TABLA 1. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Ámbito	Zona / Uso	Sup. (m ²)	Clase de suelo vigente	Figura de desarrollo y Sist. actuación	Aprob.	Fase ejecución	Densidad de zona y N° máx. viv	Coefficiente de edificabilidad y Edif. Global *	Clase de suelo tras AdP	Vivienda protegida	Cumple Art.17 LOUA
UA1	Z1 / R	13700	Urbano	ED	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 82 viviendas	0,90 * 12330 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA2	Z2 / R	6680	Urbano	PERI /Compensación	-	Sin iniciar	14 viv/Ha 9 viviendas	0,90 * 6012 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA3	Z1 / R	4450	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 26 viviendas	0,90 * 4005 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA4	Z1 / R	5600	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 33 viviendas	0,90 * 5040 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA5	Z1 / R	4220	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 25 viviendas	0,90 * 3798 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA6	Z1 / R	4700	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 28 viviendas	0,90 * 4230 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA7	Z1 / R	2538	Urbano	ED/ Compensación	AD	Recepcionada Ejecutada	60 viv/Ha 19 viviendas	1,14 2900m ²	SU-C	-	-
UA8A	Z1 / R	1880	Urbano	ED / Compensación	AD*	Recepcionada Ejecutada	60 viv/Ha 11 viviendas	0,90 * 1692 m ²	SU-C	-	-
UA8B	Z1 / R	1393	Urbano	ED / Compensación	AD	Sin desarrollar	60 viv/Ha 8 viviendas	0,90 * 1253,70 m ²	SU-NC	Eximido	Según documento aprobado
UA9.1	Z1 / R	6368	Urbano	PERI /Compensación	AD	Recepcionada Ejecutada	60 viv/Ha 39 viviendas	0,60 3820,80 m ²	SU-C	-	-
UA9.2	Z1 / R	3622	Urbano	PERI /Compensación	AD	En ejecución	60 viv/Ha 20 viviendas	0,60 2173,20 m ²	SU-NC	Eximido	Según documento aprobado
UA10	Z5 / I-T	5967	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	-	0,90 * 5370 m ²	SU-NC	-	Ordenación en NNSS
UA11	Z5 / I-T	6130	Urbano	ED / Compensación	AD	En ejecución (Sin recep)	-	0,90 * 5517 m ²	SU-NC	-	Según documento aprobado
UA12	Z1 / R	6500	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 39 viviendas	0,90 * 5850 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA13	Z1 / R	10400	Urbano	ED / Compensación	-	Sin iniciar	60 viv/Ha 62 viviendas	0,90 * 9360 m ²	SU-NC	Eximido	Ordenación en NNSS
UA14	Z1 / R	1575	Urbano	ED / Compensación	AD	Recepcionada Ejecutada	60 viv/Ha 9 viviendas	1,17 1842 m ²	SU-C	-	-
Sector 8a	Z8 / I	24850	Urble.	PP	-	Sin iniciar	-	0,60 14910 m ²	SUB-S	-	Estándares LOUA Rgto. Plto.
Sector 8b	Z8 / I	16000	Urble.	PP	-	Sin iniciar	-	0,60 9600 m ²	SUB-S	-	Estándares LOUA Rgto. Plto.
Sector 9	Z9 / R	13700	Urble.	PP	AD	Ejecutado	60 viv/Ha 82 viviendas	1,11 15281 m ²	SU-C	-	Según documento aprobado

00292005



Así, se entiende que, para cada ámbito, la edificabilidad asignada tiene la consideración de aprovechamiento medio, con los correspondientes ajustes en cuanto a la introducción de viviendas protegidas, con los coeficientes establecidos en el artículo 9 de este anexo normativo.

Los valores establecidos para cada uno de estos ámbitos se señalan en las Tablas 1 y 4 del anexo de tablas de este documento.»

El sector propuesto por la presente Modificación de Planeamiento lo componen suelos clasificados como suelos urbanizables ordenados en un único Área de Reparto (AR-1) y suelos clasificados con suelos urbanos no consolidados en otra área de reparto (AR-2).

Los aprovechamientos medios de dichas área de Reparto son las siguientes:

- A.M. de AR-1 (Sectores Suelos Urbanizables Ordenados SUO-1 y SUO-2) = 0,63436

- A.M. de AR-2 (Sectores Suelos Urbanos No consolidados SUNC UE 5) = 0,9

Cada área de reparto definida presenta una clasificación de suelo distinta (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado).

a) Para el Área de Reparto AR-1 (suelos urbanizables SUO 1 y SUO 2) las diferencias con respecto a Áreas de Reparto definidas en la Adaptación Parcial para esta misma clase de suelo son las siguientes:

- A.M. de Área de Reparto AR 8 a = 0.6 (Adaptación Parcial. Ver tabla adjunta)

- A.M. de Área de Reparto AR 8 b = 0.6 (Adaptación Parcial Ver tabla adjunta)

- A.M. de AR-1 (Sectores Suelos Urbanizables Ordenados SUO-1 y SUO-2) = 0,63436
10 % del Aprovechamiento Medio del sector = 0.1 (0.6+0.6+0.63436/3) = 0.06114

0.53886 < 0.63436 < 0.66114

b) Para el Área de Reparto AR-2 (suelos urbanos no consolidados SUNC 05) las diferencias con respecto a Áreas de Reparto definidas en la Adaptación Parcial para esta misma clase de suelo son las siguientes:

- A.M. de Área de Reparto AR UE 1 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 2 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 3 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 4 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 5 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 6 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 8.b = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 9.2 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 10 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 12 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de Área de Reparto AR UE 13 = 0.9 (Adaptación Parcial).

- A.M. de AR-2 (suelos urbanos no consolidados SUNC 05) = 0,9.

A la vista de lo anterior queda justificado su cumplimiento

5.2 determinaciones de carácter pormenorizado.

5.2.1. Preceptivas:

Contiene la información, determinaciones y parámetros de la Ordenación Pormenorizada de cada uno de los sectores.

Pertencen a este bloque los Objetivos y Criterios de la Ordenación, así como otras condiciones para su desarrollo que tienen el carácter de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

Contiene, a su vez, información sobre Programación y Gestión:

- Sistema de actuación.
- Figura de Planeamiento de desarrollo, en los casos en que se establece como obligatoria.

- Programación, con las particularidades de programación, en su caso.

Objetivos y criterios de ordenación:

A) Unidad de ejecución. SUNC-UE 5.

El objetivo de la ordenación es completar la urbanización de la calle Velázquez. Objetivo que ya proponía la NNSS.

La ejecución de este vial se vertebrará en el preceptivo Proyecto de Urbanización, completando los servicios, infraestructuras y acerados.

Podrá comenzarse la actuación tras la Aprobación de los documentos de gestión y urbanización y dará como resultado la reconstrucción del tejido urbano de esta antigua unidad de ejecución.

B) Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 1 (SUO-UE-1):

El objetivo de este sector es a la par de poner en el mercado viviendas de renta libre y protegidas (escasas en el municipio), dotar de una "ronda sur" (grafiado en los Planos de Ordenación como vial Principal V2) que permita conceder alternativas viarias a la calle Malva (eje central del municipio).

C) Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 2 (SUO-UE-2).

El objetivo de este sector es a la par de poner en el mercado viviendas de renta libre y protegidas (escasas en el municipio), dotar de una "ronda sur" (grafiado en los Planos de Ordenación como vial Principal V2) que permita conceder alternativas viarias a la calle Malva (eje central del municipio).

A continuación, se establecen los parámetros de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva.

5.2.1.1 Cumplimiento de las reservas de suelo para espacios libres y dotaciones.

Es importante señalar que el diseño de las reservas necesarias se ha visto acompañado de un análisis cualitativo de las demandas del municipio.

El aprovechamiento u ocupación de suelo responde a un tejido destinado a uso residencial aunque la intensidad efectiva de este uso en superficie ceda ante las dotacionales, viario y áreas libres.

Según el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, Sección Cuarta se establece lo siguiente:

Artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores.

1. En los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, el Plan General de Ordenación Urbanística o el Plan Parcial de Ordenación y, en su caso, los Planes Especiales, deberán cumplir las reglas sustantivas y los estándares de ordenación siguientes:

1.^a La densidad y, en su caso, edificabilidad serán adecuadas y acordes con el modelo adoptado de ordenación, general y por sectores, y por tanto proporcionadas a la caracterización del municipio en los términos del artículo 8.2 de esta Ley y ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico. Cuando se refiera al uso característico residencial la densidad no podrá ser superior a 90 viviendas por hectárea y la edificabilidad a un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo. Este último parámetro será asimismo de aplicación a los usos industriales y terciarios. Cuando el uso característico sea el turístico no se superará la edificabilidad de 0,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo.

2.^a Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, alojamientos transitorios de promoción pública y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Asimismo, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre 30 y 55 metros cuadrados de suelo por cada 100 metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre 18 y 21 metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento de la

superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre 0,5 y 1 plaza de aparcamiento público por cada 100 metros cuadrados de techo edificable{...}

A lo largo de la presente Memoria ha quedado justificado el cumplimiento del presente artículo.

5.2.1.2. Justificación de los estándares del reglamento de planeamiento de 23 de junio de 1978.

En los aspectos no contemplados por la LOUA sería de aplicación supletoria el Reglamento de Planeamiento, concretamente el anexo «Reservas de Suelo para Dotaciones en Planes Parciales».

Según el citado anexo estaríamos en el caso «Dotaciones Necesarias en Suelos destinados a Usos Residenciales», concretamente sería de aplicación en el artículo 4.

Artículo 4.

Los jardines, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales serán computables como elementos pertenecientes al sistema de espacios libres de uso público a los efectos del cumplimiento de los módulos mínimos de reserva que se establecen en los artículos 10, 11 y 12 del presente anexo, cuando respeten las siguientes condiciones:

• a) Jardines.

Podrán computarse como jardines públicos aquellas superficies que reúnan las siguientes condiciones mínimas:

- Presentar una superficie no inferior a 1.000 metros cuadrados, en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

- Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

- Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

b) Areas de juego y recreo para niños. No podrán tener una superficie inferior a 200 metros cuadrados en la que se pueda inscribir una circunferencia de 12 metros de diámetro mínimo, y deberán equiparse con elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

c) Areas peatonales. Deberán tener una superficie superior a 1.000 metros cuadrados, en la que se pueda inscribir una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Según el artículo 7. La dotación de aparcamientos correspondiente a los módulos de que establecen en el artículo 12, deberán cumplir las siguientes condiciones:

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

Del total de las plazas de aparcamiento previstas se reservará el 2 por 100, como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50 por 100 del número total de plazas de aparcamiento previstas.

Por lo que se cumplen los parámetros anteriores.

5.2.1.3. DOTaciones locales, áreas homogéneas, previsiones de programación y gestión y media dotacional.

1. Suelo Urbano No Consolidado. SUNC-UE 5.

Cesión Municipal:

Derivados a SUO-UE1.

Espacios Libres:

Derivados a SUO-UE1.

Equipamientos:

Derivados a SUO-UE1.

Superficie Viario aportada:

580 m².

Cargas Urbanización:

Definidas y cuantificadas en Convenio a soportar por los propietarios del Sector SUNC-UE5. Obligatoriedad en la tramitación de Proyecto de Urbanización.

00292005

Programación y gestión:

Sistema de actuación:

Instrumento de gestión:

Programación:

Cooperación.

Proyecto de Reparcelación. P Urbanización.

4 años. Se permite el desarrollo de la Unidad de Ejecución, una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

2. Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-VILLARES):

Cesión Municipal:

10 % Aprovechamiento Objetivo.

Espacios Libres:

art. 17 LOUA.

Equipamientos:

art. 17 LOUA.

Aparcamientos:

art. 17 LOUA.

Superficie Viario aportada:

Cesión gratuita de los viarios establecidos.

Cargas Urbanización:

Los costes de las obras de urbanización de los suelos públicos, así como de los costes definidos en los artículos 58 y ss del Rglmto de Gestión Urbanística.

Coefficientes de uso y tipología:

No establecen las NNSS de Planeamiento, ni la Adaptación Parcial de las mismas, coeficientes de homogenización. Es por lo que aplicaremos los siguientes en función del valor de mercado actual:

- Vivienda Protegida Tipología Plurifamiliar: 0.9.
- Vivienda Renta Libre Unifamiliar: 1.

2.1) Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 1 (SUO-UE-1):

Superficie:

18.310 m².

Media Dotacional:

0.2896.

Espacios Libres:

art. 17.1.2.^a) LOUA.

A efectos de cumplimiento del presente artículo y con el fin de dar cumplimiento a los compromisos adoptados en el Convenio suscrito que se acompaña a la presente Modificación se calculan los estándares sobre el total del suelo sumados la superficie proveniente del sector SUNC-UE-5.

Espacios libres (SELDUP). Art. 17.1.2 ^a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-1	DERIVADOS DEL SECTOR SUNC-UE-5	TOTAL
Entre 18-21 m ² s/100 m ² t Optamos 21 m ² t	12.245,52/100 x 21 m ² t=2.571,55 m ² s	2.259,78 x 1.6= 3615,65/100 x 21 m ² t = 759,28 m ² s	3.330,83 m ² s
10% Superficie Total	1.831 m ² s	283,97 m ²	2.114,97 m ² s

Anexo Reglamento Planeamiento:

18 m²suelo/viv = 1.440 m² < 2114,97 m²

Equipamientos: art. 17.1.2.^a) LOUA.

A efectos de cumplimiento del presente artículo y con el fin de dar cumplimiento a los compromisos adoptados en el Convenio suscrito que se acompaña a la presente Modificación se calculan los estándares sobre el total del suelo sumados la superficie proveniente del sector SUNC-UE-5.

Equipamientos. Art. 17.1.2 ^a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-1	DERIVADOS DEL SECTOR SUNC-UE-5	TOTAL
Entre 9-12 m ² s /100 m ² t Optamos 9 m ² t	12.245,52/100 x 9 m ² t= 1102,09 m ² s	2.259,78 x 1.6= 3615,65/100 x 9 m ² t =325,40 m ² s	1.427,50 m ² s

00292005

Anexo Reglamento Planeamiento:

12 m²suelo/viv = 960 m² < 1.427,50 m².

Los equipamientos se distribuirán en los siguientes usos mínimos:

Equipamiento docente: 800 m²suelo/viv.
 Equipamiento comercial y social: 160 m²suelo/viv.
 Aparcamientos: art. 17.1.2^aa) LOUA.

Aparcamientos. Art. 17.1.2 ^a a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-1
Entre 0,5 y 1/100m ² t	12.245,52/100 x 0.5 m ² t=61

Superficie Viario aportada:

Cesión gratuita de los viarios establecidos.

Cargas Urbanización:

Los costes de las obras de urbanización de los suelos públicos, así como de los costes definidos en los artículos 58 y ss. del Rglmto. de Gestión Urbanística.

Programación y gestión:

Compensación.

Sistema de actuación:

Proyecto de Reparcelación. P. urbanización.

Instrumento de gestión:

Programación:

Primer periodo planificación cuatrienio: 5 años.

Se permite el desarrollo del sector de manera independiente e inmediata una vez aprobado el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

Proyecto de Reparcelación: Su plazo de ejecución será de 2 años desde la Aprobación Definitiva del documento.

Proyecto Urbanización: Un año desde la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

2.2) Suelo Urbanizable Ordenado. Unidad de Ejecución 2 (SUO-UE-2):

Superficie: 10.078,22 m².
 Media Dotacional: 0.2435
 Espacios Libres: art. 17.1.2.^aa) LOUA.

Espacios libres (SELDUP). Art. 17.1.2. ^a a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-2
Entre 18-21 m ² s /100 m ² t. Optamos 21 m ² t	6558,58/100 x 21 m ² t=1.377,30 m ² s
10% Superficie Total	1.007 m ² s

Anexo Reglamento Planeamiento: 18 m²suelo/viv = 846 m² < 1.377,30,97 m²

Equipamientos: art. 17.1.2.^aa) LOUA.

Equipamientos. Art. 17.1.2. ^a a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-2
Entre 9-12 m ² s /100 m ² t. Optamos 9 m ² t	6558,58/100 x 9 m ² t= 590,27 m ² s

Anexo Reglamento Planeamiento:

12 m²suelo/viv = 564 m² < 590,27 m²

Los equipamientos se distribuirán en los siguientes usos mínimos:

Equipamiento docente: 470 m²suelo/viv.
 Equipamiento comercial y social: 84 m²suelo/viv.
 Aparcamientos: art. 17.1.2.^aa) LOUA.

00292005

Aparcamientos. Art. 17.1.2.ª.a) LOUA	DERIVADOS DEL SECTOR SUO-UE-2
Entre 0,5 y 1 /100m ² t	6558,58/100 x 0.5 m ² t=33

Superficie Viario aportada:
Cargas Urbanización:

Cesión gratuita de los viarios establecidos.
Los costes de las obras de urbanización de los suelos públicos, así como de los costes definidos en los artículos 58 y ss del Rglmto de Gestión Urbanística.

Programación y gestión:

Sistema de actuación:

Instrumento de gestión:

Programación:

Compensación.

Proyecto de Reparcelación. P. urbanización.

Segundo periodo de planificación: 10 años.

Se deberá resolver la conexión viaria previa por el Sector SUO.UE 1, por lo que su desarrollo será posterior a dicho sector.

Proyecto de Reparcelación: Su plazo de ejecución será de 2 años desde la ejecución de la urbanización del sector SUO-UE 1.

Proyecto Urbanización: Un año desde la Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Ejecución de la ordenación propuesta: 2 años

Resumen y consideraciones sobre cesiones y reservas de suelo.

En el nuevo sector que se ha configurado, serán de cesión obligatoria y gratuita los viarios, las áreas destinadas a parques y jardines y el suelo destinado a las reservas de Equipamiento, de acuerdo con el artículo 17. Ordenación de áreas urbanas y sectores, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Como ya hemos comentado anteriormente, una pequeña área de la antigua UE-5 (ahora SUNC-UE5) ha sido extraída de la ejecución sistemática en virtud de un Convenio suscrito con los propietarios afectados, con el fin de desbloquear la zona y conseguir hacer viable el presente desarrollo definido en la Modificación que nos ocupa.

Por todo lo anterior los propietarios de la Unidad de Ejecución SUO-UE-1 han accedido a soportar las cesiones derivadas de dicha superficie y edificabilidad siendo compensadas en aprovechamientos urbanísticos en virtud del Convenio suscrito con el propio Ayuntamiento.

De esta forma conseguimos desbloquear la zona guardando la proporcionalidad en equipamientos y zonas libres que han de corresponderle al municipio.

Con respecto a los Sistemas Generales en el nuevo sector que se ha configurado, serán de cesión obligatoria y gratuita los estándares derivados del apartado 1.A).c.1) del artículo 10 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía., que queda redactado del siguiente modo:

Aportamos cuadro resumen a los únicos efectos de localizar el destino de las cesiones obligatorias tanto de las estructurales (SSGG) art. 10.1.A).c.1) como de las preceptivas del art. 17 de la LOUA.

SECTOR	CESION	CUMPLIMIENTO LOUA	MODIFICACION PROPUESTA	LOCALIZACION MANZANAS
SUNC-UE5	EQUIPAMIENTOS	325,40 m ² s	*Incluida	M1, M9.1
	SELDUP	759,28 m ² s		
SUO-UE1	SSGG	972,28 m ² s	4.336,35 m ² s	M5, M6, M7
	SELDUP	2.571,55 m ² s		
	EQUIPAMIENTOS	1.102,09 m ² s	1.430,81 m ² s*	M1, M9.1
SUO-UE2	EQUIPAMIENTOS	590,27 m ² s	755,83 m ² s	M9.2
	SELDUP	1.377,30 m ² s		
	SSGG	572,23 m ² s	2.350 m ² S	M11, M12, M14

Resumen de los parámetros de la unidad de ejecución SUO-UE1.

UNIDAD DE EJECUCION SUO-UE1	SUPERFICIE LUCRATIVA (m ²)	USO	DOT. (m ²)	E. LIBRES (m ²)	APARCAMIENTOS	APROV. OBJETIVO(Ua)	EDIFICABILIDAD MAX.(m ² t)
M-1	0	DOTACIONAL	962,61	0	-	-	-
M-2	2617,63	RESIDENCIAL	0	0	-	4449,97	4449,97
M-3	1525,50	RESIDENCIAL	0	0	-	2593,35	2593,35
M-4	3706,50	RESIDENCIAL	0	0	-	3715,56	4128,40
M-5	0	SELDUP	0	1136,97	-	-	-
M-6	0	SELDUP	0	714,62	-	--	--
M-7	0	SELDUP/SSGG	0	2484,76	--	--	--
M-8	631,65	RESIDENCIAL	0	0	0	1073,80	1073,80
M-9.1	0		468.20	--	--	--	--
TOTAL	8.481,28		1.430,81	4.336,35	75	11.832,68	12.245,52

Resumen de los parámetros de la unidad de ejecución SUO-UE2.

Los parámetros resultantes del desarrollo de la Unidad de Ejecución se resumen en el siguiente cuadro:

UNIDAD DE EJECUCION SUO-UE2	SUPERFICIE LUCRATIVA (m ²)	USO	DOT. (m ²)	E. LIBRES (m ²)	APARCAMIENTOS	APROV. OBJETIVO (Ua)	EDIFICABILIDAD MAX.(m ² t)
M-9.2	0	DOTACIONAL	755,83	0	-	-	-
M-10	1.022,39	RESIDENCIAL	0	0	-	1738,06	1738,06
M-11	0	SELDUP	0	780	-	--	--
M-12	0	SELDUP	0	174	-	--	--
M-13.1	2261,84	RESIDENCIAL	0	2.261,84	-	2.544,57	2.827,3
M-13.2	810,76	RESIDENCIAL	0	714,62	-	899,71	999,68
M-14	0	SELDUP/SSGG	0	1.396	--	--	--
M-15	620,96	RESIDENCIAL	0	0	0	993,54	993,54
TOTAL	4.715,95		755,83	2.350	40	6175,88	6.558,58

5.2.2. Potestativas:

Determina la densidad edificatoria por sectores y las ordenanzas de edificación conteniendo las determinaciones propias de cada tipología edificatoria designada en cada zona de ordenanzas.

Según artículo 10 de la LOUA:

B) Con carácter potestativo:

- a) Para las distintas zonas del suelo urbano, las áreas de reforma interior y los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, la determinación de la densidad, expresada en viviendas por hectárea.

- b) Las determinaciones previstas en el apartado A).a) anterior, respecto de todo o parte del suelo urbano no consolidado y respecto de sectores del suelo urbanizable, para hacer posible la actividad de ejecución sin ulterior planeamiento de desarrollo, incluidos los plazos de ejecución de las correspondientes áreas y sectores.

a) Suelo Urbano No Consolidado. UE 5.

Densidad:

El sector define 18 viviendas en un área de 2.839,78 m². Por tanto:

Densidad :63 Viv/Ha.

00292005

Tipologías edificatorias y zonas de ordenanzas:

- Vivienda Renta Libre Unifamiliar:

Edificabilidad neta de parcela: 1.70 m²t/m²s.

Ocupación parcela: 85%.

Coeficiente uso y tipología: 1.

Zona de Ordenanzas: Zona vivienda unifamiliar e/m en extensión.

b) Suelo Urbanizable Ordenado (SUO-VILLARES):

SUO-UE 1

El sector define 80 viviendas en un área de 18.310,00 m². Por tanto:

Densidad: 44 Viv/Ha

Tipologías edificatorias y zonas de ordenanzas

- Vivienda Tipología Plurifamiliar:

Edificabilidad neta de parcela: 1.25 m²t/m²s.

Ocupación parcela: 60%.

Coeficiente uso y tipología: 0.90.

Zona de Ordenanzas: Vivienda plurifamiliar.

- Vivienda Renta Libre Unifamiliar:

Edificabilidad neta de parcela: 1.70 m²t/m²s.

Ocupación parcela: 85%.

Coeficiente uso y tipología: 1.

Zona de Ordenanzas: Zona vivienda unifamiliar e/m en extensión.

SUO-UE 2

El sector define 47 viviendas en un área de 10.078,22 m². Por tanto:

Densidad: 47 Viv/Ha. Densidad media.

Tipologías edificatorias y zonas de ordenanzas

- Vivienda Tipología Plurifamiliar:

Edificabilidad neta de parcela: 1.25 m²t/m²s.

Ocupación parcela: 60.

Coeficiente uso y tipología: 0.90.

Zona de Ordenanzas: Vivienda plurifamiliar.

- Vivienda Renta Libre Unifamiliar:

Edificabilidad neta de parcela: 1.70 m²t/m²s.

Ocupación parcela: 85%.

Coeficiente uso y tipología: 1.

Zona de Ordenanzas: Zona vivienda unifamiliar e/m en extensión.

III. NORMAS URBANISTICAS Y ORDENANZAS

a) Normas urbanísticas.

Se definen dos zonas de ordenanzas para los nuevos crecimientos planteados en la presente Modificación.

1. Ordenanza para Vivienda Unifamiliar Entre medianeras en Extensión

Su ámbito de aplicación es la totalidad de la edificación de vivienda individual a implantar en la futura zona que abarca la Modificación.

Se trata de Edificaciones entre medianeras con alineación contigua de fachadas y cerramiento de fachada coincidente con la alineación a vial y con tipología asimilable volumétricamente al tejido urbano que la rodea

1.1. Condiciones de Volumen. (P)

Tipo de edificación

Unifamiliar entre medianeras

Alineaciones y retranqueos.

La edificación deberá adosarse a los linderos medianeros laterales y al vial.

Parcela Mínima.

Se establece una parcela mínima de 100 m² de superficie y frente mínimo de 5 m.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad: 1.7 m²t/m²s
- Ocupación: 100 % superficie de solar.

Altura máxima de edificación y alturas libres.

La altura máxima permitida será de Dos Plantas (baja más una), más aprovechamiento bajo cubierta, con 7.80 metros de altura máxima de fachada (medida según se establece en el apartado 5.2.16 de las Normas Urbanísticas vigentes) y 11.30 metros a altura total de cumbre, en el caso de existencia de cubierta inclinada.

Las alturas libre de plantas (sin incluir forjado) estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja = 2,70 > HL > 4,50 m.
- Planta pisos = 2,70 > HL > 3,50 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante sumada al de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

Por encima de la altura máxima de edificación se permiten las cubiertas tradicionales (inclinadas o planas), bajo estas condiciones:

a) Cubiertas planas:

- Podrán ser visitables.
- Se permiten castilletes, retranqueados como mínimo 5,00 m. desde las líneas de fachada, con una ocupación máxima de hasta el 20% de la planta inmediatamente inferior.
- No se autorizará ningún tipo de edificación ni pérgolas en dicho retranqueo desde la línea de fachada.
- Los castilletes no podrán sobrepasar una altura total de trescientos (300) centímetros sobre la cota de solería terminada de la cubierta plana.
- Se admiten pretilos con una altura máxima de 1,30 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Cubiertas inclinadas:

- El arranque del faldón de la cubierta (una/dos aguas) en fachada se realizará a partir de la línea o proyección que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada, exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil.
- Las vertientes de la cubierta inclinada serán de tejas, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patio de parcela, con una inclinación máxima de un 40% y en faldón delantero (dando a fachada) mínima de un 25%. La altura máxima (sobre cota de cara superior de forjado o de solería terminada si existiera) de la cumbre será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y con una separación mínima de la línea de fachada de cuatro metros (4 m).

Aprovechamiento bajo cubierta y fondo edificable.

Para el uso residencial, se permite un fondo máximo edificable de veinte metros (20 m). Estos fondos máximos son de aplicación a todas las plantas permitidas, es decir, a planta baja y planta alta.

Para el resto de usos permitidos, el fondo edificable en planta baja es libre, siendo en planta alta el especificado para el uso residencial.

- Aprovechamiento bajo cubierta, que se regula de la siguiente manera:

Solo podrá darse aprovechamiento bajo cubierta en el fondo edificable.

La altura máxima de cumbre será de tres metros y medio (3,50 m), medido a terminación exterior. La cumbre se separará de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros (4 m).

El forjado de cubierta dando a fachada si es inclinado, arrancará en la terminación del forjado de planta y tendrá una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%), llegando obligatoriamente hasta la cumbrera.

A partir de la cumbrera hacia el interior de la parcela, la cubierta podrá ser inclinada y/o plana. En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima será del cuarenta por ciento (40%).

Dando frente al patio de parcela, entendido éste como el espacio que queda en el interior de la parcela y posterior al fondo máximo edificable, la cubierta terminará en plana o inclinada. Si terminara en plana, el aprovechamiento bajo cubierta deberá retranquearse de la línea de fondo edificable proyectado un mínimo de tres metros (3 m). En caso de dar frente al patio de parcela con cubierta inclinada, ésta tendrá una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%) y arrancará como máximo cien centímetros (100 cm) por encima de la cota superior del forjado de P. alta dando a patio de parcela.

El aprovechamiento bajo cubierta computable como edificabilidad será el que disponga de una altura libre igual o mayor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

Sótanos

Se autorizan sótanos. Éstos no computan a efectos de edificabilidad. Los usos permitidos en ellos serán los auxiliares a la vivienda, así como garajes individuales o colectivos.

Se autorizan semi-sótanos hasta una altura sobre rasante de 1.20 m. medidos desde el frente de parcela. Éstos no computan a efectos de edificabilidad. Los usos permitidos en ellos serán los auxiliares a la vivienda, así como garajes individuales o colectivos.

1.2. Condiciones de Uso. (E/P).

Uso Global: Residencial (E).

Usos Pormenorizados (P).

a) Residencial: vivienda unifamiliar.

b) Terciario.

c) Industrial: Permitido únicamente la clase de talleres de tipo doméstico.

d) Turismo intensivo: hotelero y restauración.

Condiciones de usos compatibles.

- Los usos compatibles con el residencial tales como taller artesanal, oficinas o comercio al servicio de la residencia, con una superficie máxima de 250 m², se autoriza en cualquier manzana. El uso compatible con el residencial del tipo de restauración u hostelero, podrá ocupar ambas plantas sin limitación de superficie.

1.3. Condiciones Higiénicas. (P).

Todas las piezas habitables de la vivienda, a excepción de los baños y aseos, tendrán ventilación e iluminación directa al espacio público o patio interior a través de un hueco de, al menos, de 1/6 de la superficie útil de la planta de la pieza a ventilar.

Los aseos y baños ventilarán, al menos a través de un conducto que los comunicará con el exterior.

Los patios interiores tendrán una superficie mínima de 9 m², teniendo la posibilidad formal de la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro.

Todas las viviendas conectarán vertidos directamente a la red general de la calle a la que da frente, prohibiéndose la implantación de servidumbres a través de otros solares contiguos. El vertido de las aguas pluviales se hará al propio solar o al espacio público y nunca a otros solares contiguos.

El cerramiento de los edificios de viviendas o de otros usos que contengan piezas habitables, han de cumplir con las condiciones mínimas térmicas, sonoras y humectación, para lo que deben garantizar, mediante cámaras, aislantes y espesores de materiales la preservación de tales efectos nocivos.

00292005

1.4. Condiciones Estéticas. (P)

Además de las condiciones generales y estéticas descritas en los puntos 5.3.4 y 7.4 de las vigentes Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las siguientes:

Cuerpos y Elementos salientes. Retranqueos.

Son cuerpos salientes los que conforman uno o varios espacios habitables limitados que sobresalen de la de Acerados iguales o superiores a 1 metro de anchura, en cuyo caso tendrá un saliente máximo de 0,25 centímetros alineación oficial de fachada.

Las ventanas y sus peanas-soportes en planta baja, serán autorizables como elementos salientes sólo en el caso.

Los cuerpos salientes de planta alta serán exclusivamente en forma de balcones abiertos, con las siguientes características:

- Un vuelo máximo de 0,50 m y una anchura máxima paralela a la alineación oficial de 1,25 metros. Y en el caso excepcional que se componga con la anchura de una puerta de garaje, el balcón puede tener una anchura máxima de 3,00 metros.

- En ningún caso un solo balcón puede tener en su ámbito más de un hueco.

- El piso de los balcones no será nunca una prolongación del forjado interior, debiendo tener en su frente, un canto no superior a 0,15 m.

Son elementos salientes, los que, sin ser habitables, se utilizan para la decoración o para determinadas funciones y que pueden aparecer saliendo de la alineación oficial de la fachada.

- En general los elementos salientes decorativos no saldrán de la alineación oficial más de 0,15 m en el caso de Acerados de anchuras iguales o superiores a 1 metro y de 0,07 m para Acerados de inferiores anchos.

- La cornisa superior y el alero de cubierta no podrá sobresalir más de 0,45 m.

- Los recercados, cuando se propongan, tendrá una anchura máxima de 0,15 m y un resalte de 0,05 m máximo.

- Los zócalos, cuando se propongan, tendrán una altura no superior a 1 metro y un resalte de 0,05 m máximo.

Huecos.

La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en plantas de piso como en planta baja se adecuará al entorno existente. Para el uso pormenorizado residencial, los huecos serán de forma alargada, en vertical, con una proporción mínima alto-ancho de 1,50 y ancho máximo de 1,80 m, excepto para las puertas de cochera, que no deberán cumplir esta anchura máxima. Los huecos de fachada se dispondrán con una separación mínima a los límites laterales de las fachadas medianeras de treinta centímetros (30 cm). Esta separación mínima a los límites laterales de las fachadas medianeras se hace extensible también a rejas y balcones. Se autorizan huecos redondos (ojos de buey) con radio máximo de 1 m y mínimo de 0,50 m.

Materiales.

Para el uso pormenorizado residencial las fachadas deberán tener terminación de enfoscado y pintado, preferentemente en blanco, admitiéndose otro color sólo si en el entorno hay fachadas de otra tonalidad. Para el zócalo, mochetas y recercados se permite en enfoscado en otro color, siempre mate, y piedra natural o artificial, excepto azulejería, todo en terminación no pulida de cualquier tono y color, o también ladrillo visto. Se permiten las pilastras y cornisas, que tendrán terminación en enfoscado, de cualquier color pero en mate, o de ladrillo visto.

No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada.

Los usos pormenorizados no residenciales tendrán libertad de terminación de fachadas en cuanto a materiales y acabados.

Se prohíben los materiales de fibrocemento en los materiales finales y vistos de la cubierta.

Condiciones estéticas en cubiertas.

a) Se autoriza tanto la cubierta inclinada como la cubierta plana, con las siguientes condiciones:

- Las vertientes de la cubierta inclinada serán de teja cerámica curva y alero del mismo material, con un vuelo máximo por fuera de la línea de fachada de sesenta centímetros (60 cm). La pendiente máxima de los planos inclinados de cubierta no podrá superar el cuarenta por ciento (40%).

- El arranque del faldón de la cubierta (una/dos aguas) en fachada se realizará a partir de la línea o proyección que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil.

- No se permitirán huecos de ningún tipo en los faldones inclinados que den frente a fachada, y sí en los faldones inclinados traseros, prohibiéndose en todo caso las mansardas. Igualmente en los paramentos verticales en fachada trasera se permitirá la posibilidad de salida a azotea, la obtención de luz y ventilación natural.

- En el caso de cubierta plana se podrá rematar con barandilla de fábrica o vidriada de altura no superior a 1'30 m. debiendo señalar en todo caso mediante una moldura el canto del último forjado cuya cara inferior determina la altura de cornisa.

b) No se permiten terrazas. Sólo se permiten cuerpos volados cerrados para fachadas mayores de ocho metros (8,00 m) y con más de dos ejes de huecos, con el mismo ancho y saliente de fachada que el especificado para balcones. Únicamente se autorizan balcones de longitud superior al hueco en 40 cm. por cada lado como máximo, autorizándose el balcón corrido ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a uno o más de un hueco, con una longitud máxima de 4,50 m. Se autoriza el zócalo de los huecos de planta baja con un saliente máximo de 20 cm de la alineación siempre y cuando el acerado al que da frente tenga una dimensión mayor o igual de ciento veinte centímetros (120 cm).

1.5. Condiciones geotécnicas.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Documento de Planeamiento serán considerados «Grupos de Terrenos T-3» según CTE DB SE Cimientos. Las cimentaciones incorporarán las medidas necesarias dimanantes de los resultados de los ensayos geotécnicos aportando en el preceptivo Proyecto de Ejecución aquellas medidas especiales que fueren necesarias para el cumplimiento de los requisitos del CTE_SE (Seguridad Estructural).

Se comprobará el Nivel de Riesgo Asociado a cada parcela según Plano O.16 Mapa de Riesgos Previsibles. No obstante la elección del sistema de cimentación dependerá del Estudio Geotécnico particularizado de cada parcela o construcción.

2. Ordenanza para Vivienda Plurifamiliar.

Su ámbito de aplicación es la totalidad de la edificación de vivienda plurifamiliar a implantar en la futura zona que abarca la Modificación.

Se trata de Edificaciones entre medianeras con alineación contigua de fachadas y cerramiento de fachada coincidente con la alineación a vial y con tipología asimilable volumétricamente al tejido urbano que la rodea. Contienen elementos comunes en acceso a viviendas por núcleo de escaleras y a patios privados interiores.

2.1. Condiciones de Volumen. (P).

Tipo de edificación.

Plurifamiliar entre medianeras.

Alineaciones y retranqueos.

La edificación deberá adosarse a los linderos medianeros laterales y al vial.

Parcela Mínima.

Se establece una parcela mínima de 250 m² de superficie y frente mínimo de 15 m.

00292005

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad: 1,25 m²t/m²s.
- Ocupación: 60 % superficie de solar.

Altura máxima de edificación y alturas libres.

La altura máxima permitida será de Dos Plantas (baja más una), más aprovechamiento bajo cubierta, con 7.80 metros de altura máxima de fachada (medida según se establece en el apartado 5.2.16 de las Normas Urbanísticas vigentes) y 11.30 metros a altura total de cumbrera, en el caso de existencia de cubierta inclinada.

Las alturas libre de plantas (sin incluir forjado) estarán comprendidas dentro de los límites siguientes:

- Planta baja = 2,70 > HL > 4,50 m.
- Planta pisos = 2,70 > HL > 3,50 m.

En caso de existencia de semisótanos, su altura sobre rasante sumada al de la planta baja no superará la máxima altura permitida en planta baja.

Por encima de la altura máxima de edificación se permiten las cubiertas tradicionales (inclinadas o planas), bajo estas condiciones:

a) Cubiertas planas:

- Podrán ser visitables.
- Se permiten castilletes, retranqueados como mínimo 5,00 m desde las líneas de fachada, con una ocupación máxima de hasta el 20% de la planta inmediatamente inferior.
- No se autorizará ningún tipo de edificación ni pérgolas en dicho retranqueo desde la línea de fachada.

- Los castilletes no podrán sobrepasar una altura total de trescientos (300) centímetros sobre la cota de solería terminada de la cubierta plana.

- Se admiten pretilas con una altura máxima de 1,30 metros medidos desde la cara superior del último forjado.

b) Cubiertas inclinadas:

- El arranque del faldón de la cubierta (una/dos aguas) en fachada se realizará a partir de la línea o proyección que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada, exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil.

- Las vertientes de la cubierta inclinada serán de tejas, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde superior del forjado de la última planta en fachada y patio de parcela, con una inclinación máxima de un 40% y en faldón delantero (dando a fachada) mínima de un 25%. La altura máxima (sobre cota de cara superior de forjado o de solería terminada si existiera) de la cumbrera será de tres metros cincuenta centímetros (3,50 m) y con una separación mínima de la línea de fachada de cuatro metros (4 m).

Aprovechamiento bajo cubierta y fondo edificable.

Para el uso residencial, se permite un fondo máximo edificable de veinte metros (20 m). Estos fondos máximos son de aplicación a todas las plantas permitidas, es decir, a planta baja y planta alta.

Para el resto de usos permitidos, el fondo edificable en planta baja es libre, siendo en planta alta el especificado para el uso residencial.

- Aprovechamiento bajo cubierta, que se regula de la siguiente manera:

Solo podrá darse aprovechamiento bajo cubierta en el fondo edificable.

La altura máxima de cumbrera será de tres metros y medio (3,50 m), medido a terminación exterior. La cumbrera se separará de la línea de fachada un mínimo de cuatro metros (4 m).

El forjado de cubierta dando a fachada si es inclinado, arrancará en la terminación del forjado de planta y tendrá una inclinación máxima del cuarenta por ciento (40%), llegando obligatoriamente hasta la cumbrera.

A partir de la cumbre hacia el interior de la parcela, la cubierta podrá ser inclinada y/o plana. En caso de cubierta inclinada, la pendiente máxima será del cuarenta por ciento (40%).

Dando frente al patio de parcela, entendido éste como el espacio que queda en el interior de la parcela y posterior al fondo máximo edificable, la cubierta terminará en plana o inclinada. Si terminara en plana, el aprovechamiento bajo cubierta deberá retranquearse de la línea de fondo edificable proyectado un mínimo de tres metros (3 m). En caso de dar frente al patio de parcela con cubierta inclinada, ésta tendrá una pendiente máxima del cuarenta por ciento (40%) y arrancará como máximo cien centímetros (100 cm) por encima de la cota superior del forjado de P. alta dando a patio de parcela.

El aprovechamiento bajo cubierta computable como edificabilidad será el que disponga de una altura libre igual o mayor de doscientos veinte centímetros (220 cm).

Sótanos.

Se autorizan sótanos. Éstos no computan a efectos de edificabilidad. Los usos permitidos en ellos serán los auxiliares a la vivienda, así como garajes individuales o colectivos.

Se autorizan semisótanos hasta una altura sobre rasante de 1,20 m medidos desde el frente de parcela. Éstos no computan a efectos de edificabilidad. Los usos permitidos en ellos serán los auxiliares a la vivienda, así como garajes individuales o colectivos.

2.2. Condiciones de Uso. (E/P)

Uso Global: Residencial (E)

Usos Pormenorizados (P)

a) Residencial: vivienda plurifamiliar.

b) Terciario.

c) Industrial: Permitido únicamente la clase de talleres de tipo doméstico.

d) Turismo intensivo: hotelero y restauración.

Condiciones de usos compatibles.

- Los usos compatibles con el residencial tales como taller artesanal, oficinas o comercio al servicio de la residencia, con una superficie máxima de 250 m², se autoriza en cualquier manzana. El uso compatible con el residencial del tipo de restauración u hostelero, podrá ocupar ambas plantas sin limitación de superficie.

2.3. Condiciones Higiénicas. (P)

Todas las piezas habitables de la vivienda, a excepción de los baños y aseos, tendrán ventilación e iluminación directa al espacio público o patio interior a través de un hueco de, al menos, de 1/6 de la superficie útil de la planta de la pieza a ventilar.

Los aseos y baños ventilarán, al menos a través de un conducto que los comunicará con el exterior.

Los patios interiores tendrán una superficie mínima de 9 m², teniendo la posibilidad formal de la inscripción de un círculo de 3 m de diámetro.

Todas las viviendas conectarán vertidos directamente a la red general de la calle a la que da frente, prohibiéndose la implantación de servidumbres a través de otros solares contiguos. El vertido de las aguas pluviales se hará al propio solar o al espacio público y nunca a otros solares contiguos.

El cerramiento de los edificios de viviendas o de otros usos que contengan piezas habitables, han de cumplir con las condiciones mínimas térmicas, sonoras y humectación, para lo que deben garantizar, mediante cámaras, aislantes y espesores de materiales la preservación de tales efectos nocivos.

2.4. Condiciones Estéticas. (P).

Además de las condiciones generales y estéticas descritas en los puntos 5.3.4 y 7.4 de las vigentes Normas Urbanísticas se tendrán en cuenta las siguientes:

Cuerpos y Elementos salientes. Retranqueos.

Son cuerpos salientes los que conforman uno o varios espacios habitables limitados que sobresalen de la de Acerados iguales o superiores a 1 metro de anchura, en cuyo caso tendrá un saliente máximo de 0,25 centímetros alineación oficial de fachada.

Las ventanas y sus peanas-soportes en planta baja, serán autorizables como elementos salientes sólo en el caso.

Los cuerpos salientes de planta alta serán exclusivamente en forma de balcones abiertos, con las siguientes características:

- Un vuelo máximo de 0,50 m y una anchura máxima paralela a la alineación oficial de 1,25 metros. Y en el caso excepcional que se componga con la anchura de una puerta de garaje, el balcón puede tener una anchura máxima de 3,00 metros.

- En ningún caso un solo balcón puede tener en su ámbito más de un hueco.

- El piso de los balcones no será nunca una prolongación del forjado interior, debiendo tener en su frente, un canto no superior a 0,15 m.

Son elementos salientes, los que, sin ser habitables, se utilizan para la decoración o para determinadas funciones y que pueden aparecer saliendo de la alineación oficial de la fachada.

- En general los elementos salientes decorativos no saldrán de la alineación oficial más de 0,15 m en el caso de Acerados de anchuras iguales o superiores a 1 metro y de 0,07 m para Acerados de inferiores anchos.

- La cornisa superior y el alero de cubierta no podrá sobresalir más de 0,45 m.

- Los recercados, cuando se propongan, tendrá una anchura máxima de 0,15 m y un resalte de 0,05 m máximo.

- Los zócalos, cuando se propongan, tendrán una altura no superior a 1 metro y un resalte de 0,05 m máximo.

Huecos.

La composición y forma de los huecos de fachada, tanto en plantas de piso como en planta baja se adecuará al entorno existente. Para el uso pormenorizado residencial, los huecos serán de forma alargada, en vertical, con una proporción mínima alto-ancho de 1,50 y ancho máximo de 1,80 m, excepto para las puertas de cochera, que no deberán cumplir esta anchura máxima. Los huecos de fachada se dispondrán con una separación mínima a los límites laterales de las fachadas medianeras de treinta centímetros (30 cm). Esta separación mínima a los límites laterales de las fachadas medianeras se hace extensible también a rejas y balcones. Se autorizan huecos redondos (ojos de Buey) con radio máximo de 1 m y mínimo de 0,50 m.

Materiales.

Para el uso pormenorizado residencial las fachadas deberán tener terminación de enfoscado y pintado, preferentemente en blanco, admitiéndose otro color sólo si en el entorno hay fachadas de otra tonalidad. Para el zócalo, mochetas y recercados se permite en enfoscado en otro color, siempre mate, y piedra natural o artificial, excepto azulejería, todo en terminación no pulida de cualquier tono y color, o también ladrillo visto. Se permiten las pilastras y cornisas, que tendrán terminación en enfoscado, de cualquier color pero en mate, o de ladrillo visto.

No se permite el bloque de hormigón visto como material de fachada.

Los usos pormenorizados no residenciales tendrán libertad de terminación de fachadas en cuanto a materiales y acabados.

Se prohíben los materiales de fibrocemento en los materiales finales y vistos de la cubierta.

Condiciones estéticas en cubiertas

a) Se autoriza tanto la cubierta inclinada como la cubierta plana, con las siguientes condiciones:

- Las vertientes de la cubierta inclinada serán de teja cerámica curva y alero del mismo material, con un vuelo máximo por fuera de la línea de fachada de sesenta centímetros

(60 cm). La pendiente máxima de los planos inclinados de cubierta no podrá superar el cuarenta por ciento (40%).

- El arranque del faldón de la cubierta (una/dos aguas) en fachada se realizará a partir de la línea o proyección que marca la intersección de la cara superior del último forjado con el plano vertical de la fachada exterior e interior. Se prohíbe, pues, el inicio del faldón desde la coronación de un pretil.

- No se permitirán huecos de ningún tipo en los faldones inclinados que den frente a fachada, y sí en los faldones inclinados traseros, prohibiéndose en todo caso las mansardas. Igualmente en los paramentos verticales en fachada trasera se permitirá la posibilidad de salida a azotea, la obtención de luz y ventilación natural.

- En el caso de cubierta plana se podrá rematar con barandilla de fábrica o vidriada de altura no superior a 1'30 m. debiendo señalar en todo caso mediante una moldura el canto del último forjado cuya cara inferior determina la altura de cornisa.

b) No se permiten terrazas. Sólo se permiten cuerpos volados cerrados para fachadas mayores de ocho metros (8,00 m) y con más de dos ejes de huecos, con el mismo ancho y saliente de fachada que el especificado para balcones. Únicamente se autorizan balcones de longitud superior al hueco en 40 cm. por cada lado como máximo, autorizándose el balcón corrido ocupando toda o parte de la fachada sirviendo a uno o más de un hueco, con una longitud máxima de 4,50 m. Se autoriza el zócalo de los huecos de planta baja con un saliente máximo de 20 cm de la alineación siempre y cuando el acerado al que da frente tenga una dimensión mayor o igual de ciento veinte centímetros (120 cm).

2.5 Condiciones geotécnicas

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Documento de Planeamiento serán considerados «Grupos de Terrenos T-3» según CTE DB SE Cimientos. Las cimentaciones incorporarán las medidas necesarias dimanantes de los resultados de los ensayos geotécnicos aportando en el preceptivo Proyecto de Ejecución aquellas medidas especiales que fueren necesarias para el cumplimiento de los requisitos del CTE_SE (Seguridad Estructural).

Se comprobará el Nivel de Riesgo Asociado a cada parcela según Plano O.16 Mapa de Riesgos Previsibles. No obstante la elección del sistema de cimentación dependerá del Estudio Geotécnico particularizado de cada parcela o construcción.

3. Ordenanzas de Equipamientos

Su ámbito de aplicación es la totalidad de equipamientos a disponer en la futura zona que abarca la Modificación.

3.1. Condiciones de Volumen. (P)

Tipo de edificación.

Edificación Aislada o entre medianeras.

Alineaciones y retranqueos.

La edificación podrá adosarse a los linderos medianeros laterales y al vial o retranquearse de los mismos fundamentándose en el interés general de la naturaleza de la edificación.

Edificabilidad y ocupación.

- Edificabilidad: 1.80 m²/m²s.

- Ocupación: 100 % superficie de solar.

Altura máxima de edificación y alturas libres.

La altura máxima permitida será de dos plantas (baja más una), más aprovechamiento bajo cubierta, con 7,80 metros de altura máxima de fachada (medida según se establece en el apartado 5.2.16 de las Normas Urbanísticas vigentes) y 11,30 metros a altura total de cumbrera, en el caso de existencia de cubierta inclinada.

Podrá justificarse alturas superiores en función del uso del equipamiento público a implantar.

3.2. Condiciones de Uso. (P).

a) Equipamiento comunitario

3.3. Condiciones geotécnicas.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Documento de Planeamiento serán considerados «Grupos de Terrenos T-3» según CTE DB SE Cimientos. Las cimentaciones incorporarán las medidas necesarias dimanantes de los resultados de los ensayos geotécnicos aportando en el preceptivo Proyecto de Ejecución aquellas medidas especiales que fueren necesarias para el cumplimiento de los requisitos del CTE_SE (Seguridad Estructural).

Se comprobará el Nivel de Riesgo Asociado a cada parcela según Plano O.16 Mapa de Riesgos Previsibles. No obstante la elección del sistema de cimentación dependerá del Estudio Geotécnico particularizado de cada parcela o construcción.

4. Ordenanzas de Espacios Libres

Su ámbito de aplicación es la totalidad de los espacios libres a disponer en la futura zona que abarca la Modificación.

4.1. Condiciones de Volumen. (P).

Tipo de edificación.

No se permiten edificaciones que no se ajusten a aquellas de carácter auxiliar para el correcto funcionamiento de estos espacios.

Edificabilidad y ocupación.

- Ocupación: 2%.

Altura máxima de edificación y alturas libres

Las edificaciones tendrá un planta como máximo y un altura máxima de 4 m.

4.2. Condiciones de Uso. (P).

El uso será exclusivamente de parques y jardines públicos o de juegos de niños, prohibiéndose expresamente todos los demás excepto des destinados a servicios públicos: Aseos, miradores, fuentes y quioscos.

4.3. Condiciones geotécnicas.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Documento de Planeamiento serán considerados «Grupos de Terrenos T-3» según CTE DB SE Cimientos. Las cimentaciones incorporarán las medidas necesarias dimanantes de los resultados de los ensayos geotécnicos aportando en el preceptivo Proyecto de Ejecución aquellas medidas especiales que fueren necesarias para el cumplimiento de los requisitos del CTE_SE (Seguridad Estructural).

Se comprobará el Nivel de Riesgo Asociado a cada parcela según Plano O.16 Mapa de Riesgos Previsibles. No obstante la elección del sistema de cimentación dependerá del Estudio Geotécnico particularizado de cada parcela o construcción.

B) NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Se contemplan aquellas directamente extraídas de las Normativa Urbanística de las NNSS de Planemaiento de Lucena del Puerto.

Condiciones Generales de Urbanización.

Red Viaria.

Trazado.

El ancho de la calzada y aceras se han definido en función del tipo, volumen y velocidad del tráfico a soportar, así como de las características de la parcelación, edificación y usos colindantes. Para el caso de nuevos viales se considerarán las siguientes anchuras de calzadas:

ANCHO MÍNIMO (m)		
TIPO DE VÍA	CALZADA	ACERA
Calles de dos direcciones	10,00	1,80+1,80
Calles de una sola dirección	6,00	1,80+1,80

00292005

Condiciones geotécnicas.

Los suelos incluidos en el ámbito del presente Documento de Planeamiento serán considerados «Grupos de Terrenos T-3» según CTE DB SE Cimientos. Las cimentaciones incorporarán las medidas necesarias dimanantes de los resultados de los ensayos geotécnicos aportando en el preceptivo Proyecto de Ejecución aquellas medidas especiales que fueren necesarias para el cumplimiento de los requisitos del CTE_SE (Seguridad Estructural).

Se comprobará el Nivel de Riesgo Asociado a cada parcela según Plano O.16 Mapa de Riesgos Previsibles. No obstante la elección del sistema de cimentación dependerá del Estudio Geotécnico particularizado de cada parcela o construcción.

Condicionantes.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar los requerimientos que la Compañía Suministradora establezca para el saneamiento y abastecimiento.

El Proyecto de Urbanización deberá contemplar los requerimientos que la Compañía Suministradora establece:

Instalaciones a construir:

Adecuación de instalaciones existentes al servicio: Trazado y localización de la LSMT, ubicación de Arqueta A2 para las conexiones, realización de croquis. Maniobra MT para su trazado de la LSMT.

Nueva Instalaciones a desarrollar: Instalación de LSMT, CD y 9 LSBT. Se deberá de ceder las instalaciones a ejecutar por el cliente.

Huelva, 3 de noviembre de 2023.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.