

TÍTULO 8**NORMAS REGULADORAS DE LOS USOS****CAPÍTULO 1****Disposiciones generales****Artículo 8.1.1. Condiciones de uso del suelo y del subsuelo (OE-OP).**

1. El uso de los terrenos estará limitado a las actividades establecidas en el presente PGOU, con carácter exclusivo o compartido, así como en el planeamiento que lo desarrolle y que califica cada área concreta.

2. Las condiciones de uso pretenden mantener una relación equilibrada de actividades propias de la vida urbana, estableciendo además una regulación de compatibilidades y de fomento o disuasión para rehabilitar y revitalizar las distintas zonas, determinando el aprovechamiento de los terrenos.

3. Los usos y actividades recogidos en la legislación ambiental vigente, estatal o autonómica, que estén sometidos a medidas de protección, prevención y control ambiental se regularan de acuerdo a lo establecido en dicha legislación.

Artículo 8.1.2. Sobre la regulación de los usos (OE-OP).

1. El Plan General regula de forma pormenorizada los usos que afectan a los terrenos calificados como Suelo Urbano.

2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el Plan General asigna los usos globales de cada sector, y en su caso los usos complementarios, así como los incompatibles.

3. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado, el Plan General señala los usos dominantes, indicando, asimismo el carácter excluyente, compatible o prohibido de los usos asignados a cada área.

4. En el Suelo No Urbanizable, el Plan General determina los usos admisibles, entendiéndose prohibidos los no permitidos expresamente.

Artículo 8.1.3. Clasificación de los usos (OE-OP).

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento se distingue entre:

A) Uso global. Es aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

B) Uso pormenorizado. Es aquel destino específico que caracteriza a cada parcela, manzana o zona concreta, y no es susceptible de ser desarrollado por otra figura de planeamiento. El uso pormenorizado puede ser:

a) Principal. Es Aquel cuya implantación con carácter principal o mayoritario asigna el planeamiento.

b) Compatible. Es aquel cuya implantación puede autorizarse con el uso principal, sin perder ninguna de las características que le son propias en las condiciones establecidas por el planeamiento.

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

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

2. Se establecen las siguientes categorías de usos globales a los que pueden ser destinados el suelo y el subsuelo:

a) Residencial.

b) Industrial.

00300381

- c) Terciario.
- d) Dotacional.
- e) Espacios libres públicos.
- f) Transporte y comunicaciones.

2. El uso global es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados por el propio Plan General o por algún planeamiento de desarrollo.

3. De acuerdo a su compatibilidad, los usos se clasifican en compatibles e incompatibles estableciéndose en esta normativa, en las ordenanzas de edificación y en las fichas urbanísticas del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable el grado de compatibilidad de los mismos.

CAPÍTULO 2

Definiciones y condiciones particulares

Artículo 8.2.1. Ámbito (OE-OP).

1. Las definiciones se dan para los usos globales y algunos de los pormenorizados que se pueden presentar normalmente.

2. Las condiciones particulares que se determinan en esta Normativa lo son sin perjuicio de la aplicación, a cada uno de los usos relacionados, de la legislación específica vigente en la materia.

Artículo 8.2.2. Cumplimiento de la legislación vigente (OE-OP).

1. Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad, y del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, publicado en el BOJA núm. 140, con fecha de 21 de julio de 2009.

1.1. Para la construcción de edificios, establecimientos e instalaciones que pretendan implantar cualquiera de los usos regulados en el presente Título, así como para la reforma, cambio de uso o de actividad de aquellos será preceptivo que los espacios y dependencias, exteriores e interiores, de utilización colectiva resulten accesibles a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

1.2. A estos efectos, la memoria del proyecto técnico que se presente junto a la solicitud de licencia deberá justificar el cumplimiento de las determinaciones del Capítulo III del Título VII de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad, y del 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, publicado en el BOJA núm. 140, con fecha de 21 de julio de 2009.

2. Código Técnico de la Edificación

2.1. El Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad, según queda establecido en el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, del Ministerio de la Vivienda (CTE). El CTE da cumplimiento a los requisitos básicos de la edificación establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, LOE, con el fin de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad, la sostenibilidad de la edificación y la protección del medio ambiente.

2.2. El CTE será de aplicación, en los términos establecidos en la LOE y con las limitaciones que en el mismo se determinan:

a) A las edificaciones públicas y privadas cuyos proyectos precisen disponer de la correspondiente licencia o autorización legalmente exigible.

b) A las obras de edificación de nueva construcción, excepto a aquellas construcciones de sencillez técnica y de escasa entidad constructiva, que no tengan carácter residencial

o público, ya sea de forma eventual o permanente, que se desarrollen en una sola planta y no afecten a la seguridad de las personas.

c) A las obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que se realicen en edificios existentes, siempre y cuando dichas obras sean compatibles con la naturaleza de la intervención y, en su caso, con el grado de protección que puedan tener los edificios afectados.

d) En todo caso deberá comprobarse el cumplimiento de las exigencias básicas del CTE cuando pretenda cambiarse el uso característico en edificios existentes, aunque ello no implique la realización de obras.

3. Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA).

3.1. La Ley GICA y sus modificaciones posteriores, es el marco normativo por el que se regula la prevención, protección, control y corrección de los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos y actividades en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3.2. Las determinaciones de esta ley serán de aplicación para todas aquellas actividades y usos establecidas en el Anexo I de la misma, según GICA.

4. Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía, modificado por Decreto 309/2010, de 15 de junio.

4.1. El decreto tiene por objeto la regulación de las condiciones de implantación y funcionamiento de los campos de golf y los usos complementarios asociados en la Comunidad Autónoma de Andalucía, de forma que se garantice la mejor utilización de los recursos naturales y al mismo tiempo redunde en la mejora de la oferta turística y deportiva, no pudiendo implantarse más instalaciones para la práctica del golf que las amparadas en el mismo.

4.2. La implantación de un campo de golf deberá estar expresamente prevista en este Plan General.

4.3. Los campos de golf tienen incidencia territorial e interés supramunicipal a los efectos previstos en la legislación en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

4.4. El instrumento de planeamiento que desarrolle la implantación de un campo de golf, en cualquier clase de suelo de los previstos en este Plan General, deberá justificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Decreto 43/2008.

5. De entre la legislación específica a que se refieren los puntos anteriores, las Ordenanzas de la Edificación del presente Plan General y otras normas y Ordenanzas municipales existentes o que se pudieran aprobar, así como de otras legislaciones sectoriales vigentes, se aplicarán siempre las normas y medidas que resulten más restrictivas para cada caso particular.

Artículo 8.2.3. Uso Global y pormenorizado (OE-OP).

1. A los efectos del presente Plan General, los usos pormenorizados se clasifican:

1.1. Según su función o uso global:

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Residencial	Vivienda Unifamiliar
	Vivienda Bifamiliar
	Vivienda Plurifamiliar
Industrial	De primera categoría
	De segunda categoría
	De tercera categoría
	De cuarta categoría
Terciario	Comercio Catg I, II y III
	Gran Superficie minorista
	Oficinas
	Hotelero
	Recreativo

00300381

USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO
Dotacional	Educacional
	Deportivo
	Sanitario-Asistencial
	Social-asistencial
	Cultural
	Religioso
	Público-administrativo
	Servicios urbanos
	Servicios infraestructurales
Espacios libres públicos	Áreas públicas
	Parques urbanos
	Jardines
	Áreas de juego y recreo
Transporte y comunicaciones	Red viaria
	Aparcamientos públicos

1.2. Según su naturaleza, se denomina:

a) Uso público, al que se desarrolla sobre un bien de titularidad pública o de titularidad privada gestionado por la Administración, que posibilita su utilización y disfrute a todos los miembros de la comunidad.

b) Uso privado, el uso limitado a un número determinado de personas por razones de dominio o propiedad de la cosa.

c) Uso colectivo, son los de naturaleza privada destinados al público y a los que se accede por la pertenencia a una asociación, agrupación, club o forma de organización similar, o por el pago de una cuota, precio o contraprestación.

Artículo 8.2.4. Usos provisionales (OE-OP).

1. Se consideran usos provisionales los que, no estando prohibidos por este Plan General, se establezcan de manera temporal, no requieran obras e instalaciones permanentes, y no dificulten la ejecución del Plan.

2. Estos usos podrán autorizarse con arreglo a los requisitos y condiciones previstos en la LOUA. La autorización deberá renovarse (anual o bianualmente) en defecto de la cual quedará caducada y habrá de procederse a su levantamiento.

Artículo 8.2.5. Usos prohibidos (OE).

1. Usos prohibidos son aquéllos cuya implantación está excluida por el Plan General, o los instrumentos que lo desarrollen, por imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación en un ámbito territorial. También puede denominarse Uso Incompatible.

2. Son usos prohibidos:

a) Los usos que no sean el principal o los compatibles en la zona.

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

c) Los así conceptuados por el propio planeamiento en la zona o lo estén por otras disposiciones generales o normativas sectoriales.

Artículo 8.2.6. Actividades incompatibles con el Modelo Territorial y el Medio Urbano (OE).

1. Son incompatibles con el modelo territorial del municipio las actividades siguientes:

a) 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.

b) 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.

c) Instalaciones destinadas exclusivamente al almacenamiento permanente o a la eliminación definitiva de residuos radiactivos.

d) Instalaciones destinadas 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 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de más de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilidades de amiantos, una utilización de más de 200 toneladas por año.

e) Plantas siderúrgicas integrales.

f) Instalaciones químicas integradas.

2. Son incompatibles con el medio urbano del municipio las actividades siguientes:

a) Instalaciones para el aprovechamiento de la energía eólica cuya potencia nominal total sea igual o superior a 1 MW.

b) Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos.

c) Industrias de fabricación de pasta de celulosa.

d) Coquerías.

e) Almacenamiento de productos inflamables con una carga de fuego ponderada de la instalación, en Mcal/m², superior a 200.

f) Fabricación y formulación de pesticidas.

g) Instalaciones de fabricación de explosivos.

h) Refinerías de petróleo bruto, así como las instalaciones de gasificación y licuefacción inferiores a 500 toneladas de carbón de esquistos y bituminosos al día.

i) Instalaciones destinadas a la extracción, tratamiento y transformación del amianto y de los productos que lo contienen que no alcancen los límites establecidos en el punto 1.d) anterior.

3. Cualquier otra actividad o uso recogida en las normativas sectoriales de aplicación.

Artículo 8.2.7. Equilibrio de las actividades urbanas (OE-OP).

El Plan General establece una ordenación que pretende garantizar un equilibrio entre las actividades urbanas generadoras de empleo y economía y las predominantes de carácter residencial, lúdico y de uso público, evitando el predominio de unas en detrimento de las otras, por lo que el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza Municipal en cuanto a establecer las garantías de no interferencias y molestias entre ellas.

CAPÍTULO 3

Condiciones comunes a todos los usos

Artículo 8.3.1. Actividades permisibles (OP).

Solamente podrán instalarse en las diferentes clases de suelo las actividades que, por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resultaren inocuas según lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 8.3.2. Usos y condiciones de la edificación (OP).

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

Artículo 8.3.3. Usos en los sótanos (OP).

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a) Las instalaciones al servicio de la edificación.

b) Aparcamientos y garajes.

c) Usos no residenciales complementarios de cualquier otro que estuviere implantado en el edificio sobre rasante y con accesos comunes.

Artículo 8.3.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local (OP).

1. Cuando en un mismo edificio o local se desarrollarán dos o más actividades, cada una de ellas cumplirá las condiciones de su uso respectivo.
2. Para la definición de las condiciones de edificación que correspondieran al edificio que las albergue, se tendrá en cuenta el uso que ocupara mayor superficie útil.
3. Cuando en las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes se establezca, para usos situados en dos plantas contiguas, su necesaria conexión, se entenderá que ésta se resuelve siempre que estén comunicadas directamente entre sí mediante accesos que cumplan las condiciones exigidas por la normativa aplicable.
4. Cuando el régimen de usos compatibles admita usos distintos al residencial, excluidos los asociados, en situaciones de plantas superiores a la primera, para su admisión, los locales deberán tener acceso independiente desde el exterior.
5. En ningún caso se admitirán usos terciarios recreativos ni de comercio sobre viviendas.

Artículo 8.3.5. Dotación de aparcamientos (OP).

1. A los efectos de las presentes normas se entiende por aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos que no constituye estacionamiento en la vía pública. Se entiende por plaza de aparcamiento aquella que cumple con las condiciones exigidas en estas normas para estacionar un vehículo de motor de cuatro ruedas.
2. La dotación mínima de plazas de aparcamiento será la que establezcan estas Normas para cada tipo de uso en concreto. No obstante, no será obligatoria esta dotación siempre y cuando el número total de plazas resultantes como consecuencia de la aplicación de dichas normas, sea igual o inferior a seis (6), o cuando las edificaciones estén situadas en una calle de menos de seis (6) metros de latitud.
3. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización de vado en calles de tráfico peatonal especialmente intenso. Cuando no sea posible la disposición del vado sobre otros viales, dicha denegación implicará la eximente de la dotación obligatoria de aparcamiento.
4. Igualmente, el Ayuntamiento podrá eximir de la obligación de disponer de la dotación de aparcamientos, reducirla o aceptar otras soluciones en aquellos edificios en los que concurran circunstancias que, a juicio de los servicios municipales competentes, desaconsejen la aplicación de los estándares de dotación de aparcamientos por razones derivadas de las características del edificio, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, la proximidad a puntos conflictivos desde el punto de vista de la ordenación vial y otros similares. La exención total o parcial requerirá informe municipal previo que justifique la admisibilidad del impacto generado por la inexistencia o disminución de la dotación de servicio de aparcamiento, así como las medidas correctoras a tomar a cuenta del promotor, y que deberá hacerse constar en la correspondiente licencia municipal.

CAPÍTULO 4

Regulación del uso residencial

Artículo 8.4.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP).

1. El objeto de este capítulo de las Normas Urbanísticas del Plan es de regular las condiciones generales relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las edificaciones residenciales.
2. Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:
 - a) En las obras de nueva edificación.
 - b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.
 - c) En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

00300381

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante, a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este capítulo, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 8.4.2. Definición (OE-OP).

1. Uso de vivienda.

Se entiende por uso de vivienda el alojamiento de una persona o de colectivos de cualquier tipo hasta un máximo de 12 personas por local ocupado. En el caso de unidades familiares podrá sobrepasarse esa cifra.

Se considerarán como usos auxiliares del uso de vivienda los portales, trasteros, cuarto de instalaciones, tendederos, jardines privados y otros similares.

Asimismo, tendrán esa condición el uso de garaje, o guarda de vehículo, en todas sus categorías, las instalaciones deportivas (piscina, frontón, etc.), y los depósitos de gases licuados de uso privativo de las construcciones de vivienda; pero, en estos casos, su implantación en las parcelas destinadas al uso de vivienda podrá ser regulada de manera específica por el planeamiento pormenorizado.

Artículo 8.4.4. Condiciones de uso y programa de la vivienda (OP).

1. Las condiciones mínimas de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección o norma que la sustituya, y cumplirán las Normas Generales de la Edificación establecidas en el presente Plan.

2. Igualmente, se ajustarán a las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o norma que lo sustituya.

3. La vivienda familiar (dos o más personas) dispondrá como mínimo de cocina, estancia-comedor, cuarto de aseo, dormitorio principal o dos dormitorios sencillos.

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, pondrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. A todos los efectos, los apartamentos computan como viviendas.

Artículo 8.4.4. Alturas (OP).

La altura libre mínima de una vivienda será de 2,50 m. admitiéndose hasta un 25% de la superficie útil con alturas inferiores (pero siempre iguales o superiores a 2,20 m). En viviendas de protección se aceptará la altura libre mínima que fije la normativa vigente.

Artículo 8.4.5. Condiciones de distribución de las viviendas (OP).

1. En la distribución interior de la vivienda habrán de tenerse en cuenta las siguientes condiciones:

a) Ningún dormitorio podrá tener acceso directo desde la cocina debiendo, como mínimo, disponer de una esclusa con doble puerta.

b) Está autorizado incorporar la estancia dormitorio principal y cocina (con ventilación) en viviendas para un máximo de dos personas.

c) En las viviendas con más de un cuarto de aseo podrá accederse a éstos desde los dormitorios debiendo, al menos uno de los cuartos de aseo, cumplir la condición de acceso independiente.

d) Será de aplicación el CTE en todos sus documentos básicos, con especial mención en este apartado al de Salubridad (CTE-DB-HS).

Artículo 8.4.6. Viviendas exteriores (OP).

1. Se entiende por vivienda exterior aquella que tenga al menos una habitación vividera con luces a la vía pública o a un espacio con consideración de tal, como plazas, espacios libres o patios que cumplan las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones de carácter público o privado de uso colectivo, etc.

2. No se admiten viviendas que no cumplan con la condición de vivienda exterior.

Artículo 8.4.7. Condiciones de las viviendas complementarias de otras instalaciones (OP).

1. Si la vivienda es unifamiliar no exclusiva, es decir, que es colindante con otros usos, los locales anejos, despacho, taller o comercio, habrán de ajustarse a las condiciones particulares de los mismos y contarán con acceso independiente del de la vivienda.

2. Si la vivienda es unifamiliar de carácter rural, los locales anejos destinados a explotación agropecuaria cumplirán la normativa que pueda serles de aplicación y contarán asimismo con acceso independiente del de la vivienda.

3. Si la vivienda es complementaria de otras instalaciones se ajustará a las anteriores condiciones. En ningún caso podrá accederse a ella directamente desde ninguno de los espacios interiores o dependencias destinadas a otros usos, debiendo existir al menos un espacio de separación con doble puerta.

Artículo 8.4.8. Dotación de aparcamientos (OP).

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (40), y en todo caso, por cada unidad de vivienda o apartamento. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 9.4.11 de estas Normas.

2. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo, estando sujetos a las condiciones particulares de las ordenanzas relativa a «Dotación de aparcamiento» de las condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanzas del suelo Urbano.

CAPÍTULO 5**Regulación del uso industrial****Artículo 8.5.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP).**

1. El objeto de este capítulo de las Normas Urbanísticas del Plan es de regular las condiciones generales relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios de las instalaciones de uso industrial.

2. Las condiciones que se señalan para el uso industrial serán de aplicación:

- a) En los edificios o construcciones de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones vigentes, así como las que se promulguen en lo sucesivo sobre usos industriales, protección de medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, será de obligatorio cumplimiento sin necesidad de acto previo de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humo, etc. sobrepasen los límites que en ella se fijen.

4. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General, ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios, peligro de explosión, ruidos y vibraciones, y sus tolerancias.

Artículo 8.5.2. Definición y clases (OE-OP).

1. Uso industrial es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de obtención, reparación, mantenimiento, transformación o reutilización de productos industriales, el envasado y embalaje, almacenaje y distribución, así como el aprovechamiento, recuperación y eliminación de residuos o subproductos.

2. Las Normas reguladoras del uso industrial que se contienen en este epígrafe tienen por objeto la preservación del medio ambiente urbano y rural controlando los efectos no deseables en función de su previsible intensidad y de su ubicación en relación con los otros usos. Simultáneamente, se mantiene el criterio de evitar restricciones en la mayor medida de lo posible a la actividad industrial, esto es, asegurar el mayor grado de compatibilidad posible con los demás usos urbanos, asegurando en todo caso la no producción de daños, molestias y perjuicios a las personas y al medio ambiente.

3. De acuerdo con tales criterios y atendiendo a su grado de compatibilidad, se establecen las siguientes Categorías industriales:

- a) Primera Categoría: Industrias compatibles con los alojamientos.
- b) Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.
- c) Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial.
- d) Cuarta Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

4. Estas actividades se someterán a la siguiente normativa:

A) Legislación estatal:

- a) Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- b) Ley de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera. Ley 34/2007, de 15 de noviembre, R.D. 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establece las disposiciones básicas para su aplicación, R.D. 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire
- c) Ley de Evaluación de Impacto Ambiental Ley 21/2013 de 9 de diciembre.

B) Legislación andaluza:

- a) Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificado por Decreto Ley 3/2015, de 3 de marzo, y Ley 3/2015, de 29 de diciembre, de medidas en materia de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Aguas, Tributaria y Sanidad Animal.
- b) Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, Reglamento de Calificación Ambiental
- c) Reglamento de Calidad del Aire D. 239/2011
- d) Decreto 6/2012, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y modificación del Decreto 357/2010, de 3 de agosto.

C) Normativa sectorial aplicable en cada caso.**D) Ordenanza Municipal de Protección contra la Contaminación Acústica****E) Normas Generales de Protección de este Plan General que resulten aplicables**

5. En los polígonos industriales se cumplirá la obligación de implementar puntos limpios o se elaborará programas de recogida de residuos peligrosos mediante gestores autorizados conforme a lo dispuesto en el Decreto 7/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Plan de Prevención y Gestión de Residuos Peligrosos de Andalucía 2012-2020. Así como la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular.

6. El otorgamiento de licencia urbanística para la instalación de cualquier industria requerirá, con carácter previo, la obtención de la oportuna licencia municipal de apertura.

7. De entre las normas aplicables, prevalecerán aquellas que resulten más restrictivas en cada caso.

Artículo 8.5.3. Primera Categoría: industrias compatibles con los alojamientos (OP).

1. Se definen como tales aquellas que, por los ruidos, vibraciones y potencia que utilizan, pueden ser ubicadas en las plantas altas, bajos comerciales o sótanos de las edificaciones destinadas a vivienda.

2. A estos efectos, serán compatibles con los alojamientos aquéllas que no superen, para cada área de sensibilidad acústica, los índices de ruido establecidos en las tablas I y II del Decreto 6/2012, de 17 de enero, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3. Se entenderá que son actividades incompatibles con el alojamiento aquellas que por los ruidos, vibraciones, humos, gases, olores, nieblas, polvos en suspensión o sustancias que eliminen, constituyan una molestia para los vecinos de los lugares inmediatamente próximos a aquél en que radiquen tales establecimientos o aquellas que desprendan o evacuen productos que puedan ser perjudiciales para la salud humana.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Talleres artesanales. Es el destinado a la actividad industrial a pequeña escala, generalmente por medios manuales con auxilio de pequeña maquinaria. Estará situado en locales inferiores a 100 m².

b) Almacenes. Es el destinado al acopio y distribución de materiales, maquinaria y mobiliario en general al por menor. Se excluye el almacenamiento de productos inflamables, gases tóxicos, gases y líquidos combustibles y materiales explosivos, así como todos aquellos que se incluyen en el Reglamento de Residuos 73/2012, de 20 de marzo. Este uso se admite sólo en planta baja de la edificación, salvo en el caso de exposición y venta de mobiliario, que podrá ocupar cualquiera de las plantas siempre que cuente con accesos y escaleras independientes del uso residencial.

c) Los servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, aparatos elevadores, etc., se clasifican en esta Categoría industrial aún cuando, por su volumen o por las molestias y peligro que supongan, superen los límites fijados en el apartado 2, siempre que no excedan de los previstos para la Segunda Categoría. No obstante, estos servicios podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

d) Los garajes privados y públicos para turismos y motocicletas se consideran incluidos en esta Categoría, así como los talleres de reparación de automóviles y de maquinaria en general, siempre que respeten los niveles de ruidos y vibraciones indicados. Este uso sólo se admite en plantas baja o sótano de las edificaciones, pudiendo utilizar, en planta sótano, toda la superficie de la parcela para aparcamiento.

Artículo 8.5.4. Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial (OP).

1. Se incluyen en esta Categoría las industrias que, aún pudiendo originar molestias a las viviendas contiguas, por su tamaño y condiciones de accesibilidad y servicio pueden situarse en áreas urbanas con predominio de suelo de uso residencial, siempre y cuando, en función de su naturaleza, puedan acometer a la red de saneamiento urbano.

2. Se entenderá que son incompatibles con esta categoría aquellos establecimientos en los que, a consecuencia de las manipulaciones que en los mismos se realicen, se origine desprendimiento o evacuación de productos que al difundirse en la atmósfera o verterse en el suelo, contaminen aquélla o éste, de modo que pueda resultar perjudicial para la salud humana.

3. Igualmente se entenderá que son incompatibles aquellas actividades que, por las mismas causas que las anteriores, puedan ocasionar daños a la riqueza agrícola, forestal y pecuaria; y los establecimientos industriales en los que se fabriquen, manipulen, expendan o almacenen productos susceptibles de originar riesgos graves por combustiones, explosiones, radiaciones u otros de análoga importancia para las personas y los bienes.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

A) Pequeña industria. Es la destinada, generalmente por medios mecánicos, a la actividad industrial a escala considerable ya sea en forma individualizada o con cadenas de montaje. En este uso se incluyen, además, todas las actividades que sobrepasen los parámetros máximos definidos en los «talleres artesanales». Sólo se admitirá en edificios de uso exclusivo. Para determinar sus condiciones se establecen dos subcategorías:

- a) Industria adosada a otra edificación.
- b) Industria ubicada en edificio exento o adosado a otro del mismo uso (para lo que debe corresponder a una zona con esa utilización específica autorizada por este planeamiento).

En ambos casos, el nivel acústico no podrá superar los siguientes límites:

Índice de ruido diurno 65 dbA.

Índice de ruido vespertino 65 dbA.

Índice de ruido nocturno 55 dbA.

Así mismo los objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable no podrán superar los siguientes límites:

TABLA V

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA VIBRACIONES APLICABLES AL ESPACIO INTERIOR HABITABLE DE EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDAS, USOS RESIDENCIALES, ADMINISTRATIVOS Y DE OFICINAS, HOSPITALARIOS, EDUCATIVOS O CULTURALES (en DbA)	
Uso del edificio	Índice de vibraciones Law
Vivienda o uso residencial	75
Administrativo y de oficinas	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

En cuanto a la potencia permitida, las industrias adosadas a la edificación no podrán superar los 40 kw si bien aquellas que se encuentren situadas en edificaciones exentas o adosadas a otra industria podrán elevarla hasta los 60 kw.

A partir de los niveles de potencia referidos será necesaria la expresa aprobación municipal previo informe de la oficina técnica o, en su defecto, del Organismo competente.

B) Talleres Varios: Las actividades mencionadas en el artículo anterior tales como servicios, garajes, almacenes, talleres, etc., se considerarán incluidas en esta Categoría cuando superen los parámetros de la industria de 1.ª categoría y no de la 2.ª categoría. Sólo se admitirán en edificios de uso exclusivo.

Artículo 8.5.5. Tercera Categoría: Industrias que requieren zonificación industrial específica (OP).

1. Pertenecen a esta Categoría las actividades incompatibles con la vivienda y con cualquier otro uso que no sea industrial. Comprende a la mediana y gran industria en general, con la exclusión de aquellas cuya insalubridad o peligrosidad las hace incompatibles con la proximidad de áreas urbanas.

2. El objetivo de calidad acústica para ruidos aplicables en sectores con predominio de uso industrial será:

Índice de ruido diurno: 75 dbA.

Índice de ruido vespertino: 75 dbA.

Índice de ruido nocturno. 63 dbA.

3. No se establecen limitaciones de superficie ni potencia.

4. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Mediana y gran industria nociva en razón de sus vertidos. Es el uso que se considera incompatible con la zonificación residencial por las molestias que puede ocasionar a la vivienda debido a la intensidad de la actividad industrial que se desarrolla, pero que, sin embargo, puede coexistir con otros similares en lugar específicamente localizado para ello. Está constituido por las industrias que sobrepasan los parámetros máximos definidos para el denominado «pequeña industria» y también por aquellos que se consideren incompatibles, en razón de los vertidos o despojos que producen. Estos usos sólo se admiten, como se expresa en su propia denominación, en áreas industriales expresamente zonificados por el planeamiento.

b) Ganadería. Es el destinado a la explotación en régimen de estabulación o semiestabulación, de la ganadería menor y mayor y de actividades similares. Igualmente, que el anterior sólo se admite en polígono industrial y/o ganadero en el que sea permitido este tipo de uso o en el Suelo No Urbanizable.

c) Almacenes al por mayor. Es el destinado al almacenamiento, en régimen mayorista, de mercancías para su distribución. Debido al tráfico de camiones de gran tonelaje que genera, este uso sólo se admite en polígonos delimitados a tal efecto.

d) Chatarrería. Es el destinado al almacenamiento de productos de desecho, generalmente metálicos, para su utilización o redistribución. Se incluyen los cementerios de automóviles, plantas de desguace, etc. Este uso sólo se admite ubicado en polígono industrial o en Suelo No Urbanizable en zonas donde, debido a su bajo interés paisajístico y escaso potencial de visualización, pueda asegurarse que su localización no daña gravemente al medio ambiente según las especificaciones de las Normas Generales de Protección.

Artículo 8.5.6. Cuarta categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano (OP).

1. Son aquellas que por sus extremas características de molestia y/o peligrosidad o por cualquier otra circunstancia derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas.

2. Como una división de usos pormenorizados y detallados, con sus condiciones particulares, se pueden distinguir las siguientes clases:

a) Industrias que por sus dimensiones no pueden ser albergadas en los polígonos industriales. Son aquellas instalaciones o complejos industriales que, aun incluidos en apartados precedentes con localización obligada en Polígonos, no pueden ser ubicadas en ellos por sus especiales dimensiones. Se regula específicamente este uso en el Suelo No Urbanizable.

b) Almacenamiento de materias peligrosas. Es el destinado al acopio de materiales clasificados, por la legislación vigente, como tóxicos y peligrosos y que, por tanto, habrá de localizarse sobre Suelo No Urbanizable, donde se regula a través de las medidas de protección.

Artículo 8.5.7. Reglamentación de las actividades (OP).

1. Para la clasificación de las actividades, se cumplirá lo dispuesto en la legislación estatal de Evaluación Ambiental, así como en la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamentos vigentes, que serán de aplicación simultánea con las Normas contenidas en este Capítulo, sin perjuicio de las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia, propias del cambio tecnológico.

2. El Ayuntamiento, en desarrollo de estas Normas y en virtud de la competencia que le confiere la ley, podrá aprobar Ordenanzas reguladoras del uso industrial que, sin contradecir las determinaciones de estas Normas y, en todo caso, sin ampliar la tolerancia de los parámetros aquí fijados, concreten y pormenoricen las Categorías, las situaciones en que éstas son de aplicación, así como establezcan los controles técnicos de los efectos de las actividades sobre el medio ambiente.

3. En todo caso, las autorizaciones sobre establecimiento, modificación o traslado de instalaciones o industrias que puedan originar vertidos se otorgarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido por el organismo de cuenca.

Artículo 8.5.8. Regulación de la actividad (OP).

1. La aplicación de las Categorías industriales a las diferentes zonas del Suelo Urbano y Sector del Urbanizable, se regula en las Normas específicas propias.

2. El límite máximo de potencia fijado no podrá superar los límites establecidos en el D. 6/2012 Reglamento de protección Contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

3. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instaladas con las convenientes precauciones técnicas, a fin de evitar que ocasionen molestias al vecindario.

4. El nivel de ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose los límites que el Reglamento Establece según el área de sensibilidad acústica en el que se encuentre.

Artículo 8.5.9. Condiciones de funcionamiento (OP).

1. Las industrias que vayan a ser implantadas en el municipio han de respetar los límites acústicos, de vibraciones y potencia establecidos en el presente PGOU. Asimismo, los establecimientos deberán adecuar los efectos de su actividad a los límites de funcionamiento regulados en el apartado siguiente.

2. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

a) Posibilidades de fuego y explosión. Todas las actividades que, en su proceso de producción o almacenaje, incluyan inflamables y materias explosivas se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en caso de que estos se produjeran de forma fortuita.

Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre. La instalación de los diferentes elementos deberá cumplir, además, las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales, autonómicos o locales, en la esfera de sus respectivas competencias. En ningún caso, se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades, por consiguiente, se clasificarán siempre dentro de la 4.ª Categoría.

b) Radioactividad y perturbaciones eléctricas. No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria distinta a la que origine dicha perturbación.

Dichas actividades deberán, en todo caso, cumplir con la normativa sectorial vigente.

c) Ruidos y vibraciones. La instalación de cualquier industria deberá llevarse a cabo de tal forma que éstas no superen los límites de ruidos y vibraciones previstos en el presente PGOU. A estos efectos, los promotores deberán adoptar las medidas de aislamiento que, en función de la actividad desarrollada, prevé el Reglamento de Calidad del Aire.

d) Deslumbramientos. Desde los puntos de medida especificados en el párrafo siguiente, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas tales como combustión, soldadura u otros.

e) Humos. A partir de la chimenea u otro conducto de evacuación, no se permitirá ninguna emisión de humo gris visible, de sombra igual o más oscura a la intensidad 2 de la escala de Micro Ringleman, excepto para el humo gris visible de intensidad de sombra igual a 3 de dicha escala emitido durante 4 minutos solamente en todo el periodo de 30 minutos.

Por consiguiente, las actividades calificadas como incompatibles, en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico. Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvo y neblinas en el aire. En ningún caso los humos ni gases evacuados al exterior podrán contener más de 1,50 gramos de polvo por metro cúbico, medido a cero grados y a 760 mm. de presión de mercurio, y, sea cual fuere la importancia de la instalación, la cantidad total de polvo emitido no podrá sobrepasar la de 40 kg/hora.

f) Olores. No se permitirá ninguna emisión de gases ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables, sin instrumentos, en la línea de propiedad de la parcela desde la que se emiten dichos olores.

g) Otras formas de contaminación. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases u otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar suciedad o peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal o a otras clases de propiedad.

3. La medición y valoración de ruidos y vibraciones se llevará a cabo en la forma establecida en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del aire de Andalucía. Por su parte, los lugares de observación en los que determinar las restantes condiciones de funcionamiento de cada actividad serán los siguientes:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y de perturbaciones eléctricas o radioactivas.

b) En el caso de peligro especial de incendio o explosión, en el punto o puntos donde se pudieran originar.

c) En los límites de la línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por deslumbramientos, olores o similares.

Artículo 8.5.10. Dimensiones de los locales (OP).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la industria, ésta se entenderá como la suma de la superficie edificada de los locales destinados específicamente a dichas actividades y de la superficie edificada destinada a usos asociados. Quedan excluidas del cómputo de superficie edificada las ocupadas por instalaciones o dispositivos destinados a la depuración de emisiones gaseosas o líquidas.

Artículo 8.5.11. Circulación interior (OP).

1. Las escaleras tendrán una anchura no menor que la establecida por la normativa sectorial aplicable. En cualquier caso, su dimensionamiento deberá tener en cuenta la ocupación máxima teórica prevista para la actividad y cumplirá las condiciones y regulaciones aplicables en materia de seguridad y prevención de incendios.

2. Ningún paso vertical, horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

3. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el CTE-DB-SI sobre condiciones de Seguridad contra Incendios, a lo estipulado en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 8.5.12. Servicio de aseo (OP).

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos de actividades productivas, salvo los talleres domésticos, tendrán aseos independientes para los dos sexos, que

contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada veinte (20) trabajadores o fracción y por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje.

2. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos veinte (220) centímetros.

3. No será exigida esta dotación de aseos cuando las edificaciones productivas sean meros contenedores que aún no cuentan con un uso pormenorizado definido.

Artículo 8.5.13. Dotación de aparcamientos (OP).

1. Se dispondrá como mínimo de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros de superficie edificada, a excepción de los talleres de reparación de automóviles que dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de superficie útil del taller.

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

3. Con independencia de lo dispuesto en los apartados anteriores, cuando la superficie de la industria supere los trescientos cincuenta (350) metros cuadrados, se dispondrá una zona exclusiva de carga y descarga en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio y dispuesta para que pueda estacionar un camión y que constituye la unidad operativa de carga y descarga.

Artículo 8.5.14. Condiciones constructivas (OP).

1. Los elementos constructivos de las edificaciones destinadas a Actividades Productivas cumplirán las condiciones mínimas que garanticen la estanqueidad acústica exigible, al objeto de no interferir en el normal desarrollo de la actividad urbana, además de cumplir con las determinaciones que establezcan las normativas sectoriales de aplicación.

2. En el caso de que varias Actividades Productivas compartan un mismo edificio, las condiciones de aislamiento acústico y transmisión sonora entre ellas deberán atenerse a lo dispuesto en la normativa sectorial aplicable de ámbito municipal o autonómico.

Artículo 8.5.15. Vertidos industriales (OP).

1. En esta materia se cumplirán, en todo caso, las disposiciones básicas vigentes (Ley de Aguas y reglamentos de desarrollo) y las determinaciones de protección y prevención ambiental marcadas por la Ley estatal de Evaluación Ambiental, y la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, así como los reglamentos que las desarrollan o modifican.

2. No obstante lo anterior, las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento.

Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto. En el caso de que se produzcan aguas residuales con grasas se decantarán previamente éstas colocando un separador de grasas antes de su vertido a la red, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones vigentes en la materia.

3. En cualquier caso, el Ayuntamiento deberá autorizar, con carácter previo, la mencionada conexión a la red municipal en la que se indicarán las limitaciones y características de los vertidos.

4. A fin de facilitar el control de los vertidos efectuados a la red de saneamiento, en los sectores industriales deberán instalarse arquetas para la toma de muestras de las aguas residuales con carácter previo a la entrada en dicha red.

CAPÍTULO 6**Regulación del uso terciario****Artículo 8.6.1. Ámbito de aplicación y efectos (OE-OP).**

1. El objeto de este capítulo de las Normas Urbanísticas del Plan es de regular las condiciones generales relativas a los aspectos técnicos, funcionales e higiénico-sanitarios del uso terciario, que es aquel cuya finalidad la prestación de servicios tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, los de información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras similares, los de alojamiento temporal de las personas y las actividades ligadas a la vida de ocio y relación.

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

- a) En las obras de nueva edificación.
- b) En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecten.
- c) En el resto de las obras en los edificios cuando su aplicación no represente desviación importante de los objetivos de las mismas.

3. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se entiende que le serán de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

4. Las condiciones particulares de aquellos usos o actividades básicas no contemplados explícitamente en este capítulo, serán las que se establezcan para usos o actividades afines.

Artículo 8.6.2. Definición y clases (OE-OP).

1. Es uso terciario el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

2. A los efectos de uso pormenorizado en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

A) Comercio: Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local, o a prestar servicios a los particulares. A los efectos de su pormenorización en las distintas zonas y el establecimiento de condiciones particulares se distinguen las siguientes categorías:

I) (Categoría I) Local comercial: cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente, de dimensión no superior a setecientos cincuenta (750) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y mil (1.000) metros cuadrados en los no alimentarios.

II) (Categoría II) comerciales de carácter colectivo: Lo constituyen los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

B) Grandes superficies minoristas: Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una

superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados. Se estará en las condiciones del Art 22 de la Ley de Comercio Interior de Andalucía.

Queda prohibida su ubicación en suelos No Urbanizables. Y se estará acorde con las directrices del POTA y POTAD. Su implantación tendrá que estar recogida en el planeamiento de desarrollo que corresponda.

Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78.bis, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

C) Oficinas: Corresponde a actividades que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros. Se incluyen en este uso actividades puras de oficinas, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consumen espacio propio e independiente. Así mismo se incluyen las sedes políticas o sociales, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos, despachos profesionales y otras de naturaleza similar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

I) Oficinas en general.

II) Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando algunas de sus piezas.

D) Hospedaje: Cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

E) Salas de reunión, comprendiendo los bares, restaurantes y cafeterías, así como las actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

A los efectos de su pormenorización en el espacio se distinguen:

I) Salas de reunión con espectáculos.

II) Salas de reunión sin espectáculos. Comprende exclusivamente los restaurantes, bares y cafeterías.

F) F. Usos dotacionales de carácter público los usos pormenorizado recogidos en el Capítulo 7 «Regulación del Uso Dotacional apdo. 2 del artículo 8.7.1. Definición y clases», autorizándose el uso a) Docente; b) Cultural; g) Público administrativo, y pormenorizado de uso privado los recogido en el punto a) Docente (Centros Educativos de carácter privado).

Sección 1.ª Condiciones particulares del comercio

Artículo 8.6.3. Dimensiones (OP).

1. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil para la exposición y venta al público la superficie total, esté cubierta o no, de los espacios destinados a exponer las mercancías con carácter habitual o permanente, o con carácter eventual o periódico, a la que puedan acceder las personas consumidoras para realizar las compras, así como la superficie de los espacios internos destinados al tránsito de personas. El cómputo se realizará desde la puerta o acceso al establecimiento. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visitable por el público, zonas de carga, descarga y aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

00300381

2. En ningún caso la superficie de venta será menor de seis (6) metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se tratase de una edificación unifamiliar.

3. En las grandes superficies minoristas de carácter colectivo se excluirán del cómputo las zonas destinadas exclusivamente al tránsito común que no pertenezcan expresamente a ningún establecimiento. Si existiera algún establecimiento que delimitará parte de su superficie por una línea de cajas, el espacio que éstas ocupen se incluirá como superficie útil para la exposición y venta al público.

4. Para calcular la superficie útil para la exposición y venta al público sólo se computará la superficie estrictamente comercial, excluyéndose, por lo tanto, cualquier superficie destinada al ocio, la restauración o cualquier otra actividad distinta de la definida en el artículo 3 de este texto refundido.

Artículo 8.6.4. Circulación interior y escaleras (OP).

Las dimensiones y disposición de las circulaciones y escaleras las condiciones establecidas en las Normativas de obligado cumplimiento, CTE-DB-SI sobre condiciones de Seguridad Contra Incendios, y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y la Ley 1/1999, de 31 de Marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan y el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 8.6.5. Altura libre de planta (OP).

La altura de las plantas donde se desarrolle el uso comercial será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será se doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.6.6. Servicios Higiénicos (OP).

«Todos los usos o actividades dispondrán de los servicios higiénicos exigidos por la normativa sectorial aplicable»; pero cuando no exista regulación específica o normativa sectorial, se fijan las siguientes dotaciones que, supletoriamente y como regla general, se podrán aplicar para el cálculo de la dotación de servicios higiénicos:

- Hasta doscientos (200) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.
- No obstante, un estudio justificado de la ocupación máxima prevista y otros parámetros relacionados con el aforo y la simultaneidad de su utilización podrá justificar distintas dotaciones.

De esta dotación obligatoria de servicios higiénicos en razón a sus destinatarios se pueden distinguir servicios higiénicos para uso público y servicios higiénicos para uso del personal, que en diversos supuestos, la regulación específica o normativa sectorial exige. Por otra parte, en otros casos esta exigencia se une a la de disponer estas dotaciones con separación de sexos.

La dotación de servicios higiénicos accesibles se determinará de conformidad a la Instrucción relativa al alcance del contenido del documento básico DB SUA «Seguridad de utilización y Accesibilidad» del Código Técnico de la Edificación (Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero), y el Reglamento de Normas para la Accesibilidad en las Infraestructuras, el Urbanismo la edificación y el Transporte en Andalucía (Decreto 293/2009). Se establecen las siguientes reglas para todos aquellos aspectos no regulados de forma expresa por la normativa estatal:

- En los espacios donde se instalen aseos aislados de uso público, al menos uno de cada diez de ellos deberá ser accesible de acuerdo con las características previstas en los artículos correspondientes. En caso de que sólo exista uno, éste será accesible.

- Cuando se instalen núcleos de aseos de uso público, en uno de cada cinco núcleos, un inodoro y un lavabo deberán cumplir lo establecido en el artículo 77 del D. 293/2009. En caso de que los núcleos se diferencien por sexo, lo anterior se cumplirá para ambos sexos.

Cuando el cálculo de la dotación se determine conforme a la regulación específica o normativa sectorial de aplicación, el cómputo de servicios higiénicos resultantes, en su conjunto, no podrá ser inferior al que corresponde por la superficie de conformidad a la regla general.

Las dimensiones de los locales de aseo que resulten deben permitir la utilización de éstos sin dificultades o molestias.

Siempre que se disponga más de un retrete y más de un lavabo, se deberá separar para cada uno de los sexos.

En función de las actividades ordenadas dentro de las distintas tipologías de usos definidos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, esta regla general, ha de interpretarse para el cómputo de servicios higiénicos exigibles de la forma siguiente:

Uso industrial para todas sus clases, categorías y tipos:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la destinada a la actividad industrial. A esta dotación será necesario incluir duchas de agua corriente, caliente y fría, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración.

Cuando el cálculo de la dotación de servicios higiénicos se realice en función del número de trabajadores, se estará a lo indicado en el Anexo V Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las Disposiciones Mínimas de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo que señala que la dotación se debe realizar, teniendo en cuenta en cada caso el número de trabajadores que vayan a utilizarlos simultáneamente.

Tomando como base la Guía Técnica del Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo para la evaluación y prevención de los riesgos relativos a la utilización de lugares de trabajo, se recomienda la siguiente dotación de servicios higiénicos en función del número de trabajadores:

- Hasta 10 trabajadores, un retrete y un lavabo, y, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración, una ducha para ambos sexos, debiendo preverse una utilización por separado de los mismos.

- Por cada 10 trabajadores adicionales o fracción se aumentará un retrete y un lavabo, y, en su caso una ducha, separándose por cada uno de los sexos.

Uso de servicios terciarios, clase hospedaje:

Para las diferentes modalidades de alojamientos, se aplicarán las especificaciones del Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos hoteleros y modificaciones posteriores de la Consejería de Turismo y Deporte de la Junta de Andalucía.

Uso de servicios terciarios, clase comercial:

Dentro de esta clase se distingue la dotación de servicios higiénicos para el comercio alimentario y para el comercio no alimentario.

Comercio alimentario:

La dotación de servicios higiénicos para uso del personal en los establecimientos de comercio minorista de alimentación será la siguiente:

- Hasta 100 m cuadrados de superficie total, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados adicionales o fracción superior a 100 metros cuadrados se aumentará un retrete y un lavabo, separándose para cada uno de los sexos.

DIMENSIONES DEL LOCAL (Superficie Total en m ²)	RETRETES	LAVABOS
Hasta 200	1	1
De 201 a 300	2	2
De 301 a 400	2	2
De 401 a 600	3	3
De 601 a 800	4	4

• Los establecimientos de comercio minorista de la alimentación con superficie de venta superior de 750 metros cuadrados dispondrán además de servicios higiénicos para uso público.

Comercio no alimentario:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Uso de servicios terciarios, clase oficinas:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Uso de servicios terciarios, clase terciario recreativo:

Dentro de esta clase se incluyen en sus distintas categorías, las actividades que se encuentran sometidas al régimen jurídico de la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía. Esta normativa no establece condiciones de dotación de servicios higiénicos por lo que, para su cálculo, se observarán las siguientes reglas:

• El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie, siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

• Con independencia de que el número obtenido, en función de la superficie, fuera suficiente con un retrete y un lavabo, atendiendo a las circunstancias específicas de aforo y simultaneidad de utilización propias de este tipo de actividades, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de terciario recreativo se correspondan por aforo < 50 personas.

En establecimientos que sirvan comidas y bebidas el cómputo de servicios higiénicos exigibles se realizará considerando servicios higiénicos de uso público, y en aquellos establecimientos en donde se elaboren alimentos, servicios exclusivos del personal, procediéndose del siguiente modo:

• Para los aseos de personal se estará a lo dispuesto en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

• Para los aseos de público, toda vez que la referida ordenanza no especifica exigencia alguna en cuanto al cálculo de la dotación, se estará a los criterios contenidos en la regla general referida a la superficie edificada.

En establecimientos destinados a espectáculos propiamente dichos, el cálculo de la dotación de servicios higiénicos de público se realizará de conformidad a lo dispuesto en el artículo 12 del Real Decreto 2816/1982, de 27 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, y modificaciones posteriores.

Uso de servicios terciarios, clase otros servicios terciarios:

Para actividades de servicios higiénicos personales que comprenden establecimientos de peluquerías, institutos de belleza y centros de estética, así como centros de «piercing», tatuaje, anillado y otras prácticas de adorno corporal, el cómputo de servicios higiénicos

00300381

para los aseos de personal se estará a lo dispuesto en la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para los aseos de público, la normativa referida exige separación por sexos si se atienden a hombres y mujeres indistintamente. En cuanto al cálculo de la dotación, se estará a los criterios contenidos en la regla general referida a la superficie edificada. Cuando del cálculo resulte que es suficiente con un retrete y un lavabo, se considera que la condición de separación de sexos se alcanzará con la adopción de medidas que garanticen una utilización por separado del servicio higiénico; pero, atendiendo a las circunstancias específicas de aforo y simultaneidad de utilización, este criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de otros servicios terciarios se correspondan a un aforo menor de 50 personas, aunque en función de la superficie sólo se requiriera un retrete y un lavabo.

Para los centros de cuidado y recreo infantil el cómputo de servicios higiénicos exigibles para los usuarios y, en su caso, servicios exclusivos del personal, la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Para actividades educativas no regladas u ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso terciario recreativo el cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo. Con independencia de que el número obtenido en función de la superficie fuera suficiente con un retrete y un lavabo, el criterio de servicio higiénico de público compartido operará siempre que se trate de actividades que dentro de la clase de otros servicios terciarios se correspondan a un aforo menor de 50 personas.

El uso dotacional de servicios colectivos, clase deportivo y clase equipamiento:

El cálculo de la dotación se determinará conforme criterio general referido a la superficie; siendo ésta la correspondiente a la edificada, sin perjuicio de la dotación que se derive de la normativa de Seguridad y Salud en los Lugares de Trabajo.

Artículo 8.6.7. Actividades molestas (OP).

Se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, para lo que el Ayuntamiento podrá establecer una Ordenanza Municipal para la regulación de éstas.

Artículo 8.6.8. Venta y almacenaje de productos alimentarios (OP).

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos. Dada su peculiar naturaleza, los comercios del ramo de la alimentación, podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria de la establecida en las presentes Normas.

Artículo 8.6.9. Condiciones específicas para las agrupaciones comerciales (OP).

1. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja formando un pasaje, que tendrá acceso para el público por ambos extremos con una anchura superior a cuatro (4) metros. No obstante, para superficies inferiores a trescientos (300) metros cuadrados bastará con un solo acceso.

2. Las agrupaciones comerciales podrán situarse en planta semisótano o primer sótano siempre que se dedique un mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total a espacios libres de relación, existiendo al menos una zona con superficie equivalente al diez por ciento (10%) en la que pueda inscribirse una circunferencia con diámetro igual a diez (10) metros.

Artículo 8.6.10. Requisitos para la instalación o ampliación de grandes superficies minoristas (OP).

1. Además de los requisitos necesarios para la instalación o ampliación de cualquier establecimiento comercial, las grandes superficies minoristas deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Estar emplazada en suelo calificado de gran superficie minorista por el planeamiento urbanístico. El actual PGOU no prevé grandes superficies minoristas, por lo que su implantación quedara sujeta a innovación del mismo en su caso.

b) Observación de las determinaciones establecidas por el plan de movilidad urbana correspondiente que deberá realizarse para la implantación de grandes superficies minoristas en su caso.

2. Sin perjuicio de las determinaciones que el planeamiento urbanístico establezca para la edificación de las grandes superficies minoristas, su instalación deberá garantizar:

a) La dotación de al menos cinco plazas de aparcamientos por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público. Cuando las plazas de aparcamientos sean subterráneas, la dotación será de al menos tres plazas por cada 100 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público.

b) La recogida selectiva en origen de los residuos sólidos, orgánicos, vidrio, papel y cartón, metales y plásticos, así como tóxicos y peligrosos, para facilitar su reciclaje, de acuerdo con su legislación reguladora.

c) Existencia de instalaciones para la utilización de aguas regeneradas y pluviales.

d) La instalación de aguas grises o regeneradas, garantizando la imposibilidad de confundirlas con el agua potable o de contaminar su suministro. A tal efecto, ambas redes deberán ser totalmente independientes y fácilmente diferenciables por el color y la calidad de los materiales empleados en ellas.

e) Existencia de instalaciones receptoras de energía solar para satisfacer, al menos, las necesidades energéticas relativas al agua caliente sanitaria propia del edificio.

f) La utilización de combustibles líquidos o gaseosos, con preferencia a la energía eléctrica, para los usos de calefacción o calentamiento de agua, quedando prohibida las instalaciones para fuel-oil.

g) La accesibilidad a las personas con cualquier tipo de discapacidad.

Artículo 8.6.11. Dotaciones de aparcamientos (OP).

1. La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso Comercial será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados, con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 9.4.11.

2. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado, y en el interior del Casco Antiguo, no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo.

Sección 2.ª Condiciones particulares de las oficinas

Artículo 8.6.12. Dimensiones (OP).

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie útil, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce la actividad de la oficina.

Artículo 8.6.13. Accesos interiores y escaleras (OP).

1. Todos los accesos a las oficinas y de circulaciones comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, escaleras, etc.) tendrán una anchura de, al menos, cien (100) centímetros.

2. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el CTE-DB-SI sobre condiciones de Seguridad Contra Incendios, y lo estipulado en los Decretos 298/1995 de la Junta de Andalucía para la Accesibilidad y Eliminación de Barreras y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con

Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan. y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 8.6.14. Altura libre de planta (OP).

La altura de las plantas donde se desarrolle el uso de oficinas será la que corresponda por las condiciones de edificación. La altura libre mínima para semisótano o sótano será se doscientos cincuenta (250) centímetros.

Artículo 8.6.15. Aseos (OP).

1. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados más o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, para cada uno de los sexos.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto del local para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

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

4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan, y las especificaciones del CTE-DB-SUA.

Artículo 8.6.16. Dotación de aparcamientos (OP).

1. La reserva de aparcamientos en edificaciones destinadas al Uso de Oficinas será de una plaza por cada cien (100) metros cuadrados, con carácter general, debiéndose respetar las reservas que, para cada tipo de local se establece en sus condicionantes particulares. Todo ello salvo lo dispuesto en el artículo 9.4.11.

2. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo.

Artículo 8.6.17. Despachos profesionales domésticos (OP).

Sin perjuicio de que las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes establezcan condiciones específicas, los despachos profesionales domésticos se regulan por las siguientes condiciones:

a) Las de aplicación a la vivienda donde se ubiquen.

b) La superficie útil de la vivienda no destinada a despacho profesional doméstico cumplirá el programa y superficie mínima de vivienda establecidos en el Capítulo 4 del presente Título. Los espacios destinados a ambas funciones estarán diferenciados espacialmente.

c) La superficie útil destinada a despacho profesional doméstico será inferior o igual a un tercio (1/3) de la superficie útil total de la vivienda.

Sección 3.ª Condiciones particulares del uso hotelero

Artículo 8.6.18. Categorías (OP).

1. De acuerdo con lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros, el uso hotelero a los efectos de las presentes Normas se clasifica en las siguientes categorías:

a) Hoteles, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

- b) Hostales, que pueden ocupar sólo una parte de un edificio.
- c) Pensiones, Que además de poder ocupar sólo parte de un edificio, pueden tener los aseos y cuartos de baño fuera de la unidad de alojamiento.
- d) Hoteles-apartamentos, que deben ocupar la totalidad o parte independiente de un edificio, o un conjunto de edificios de forma homogénea, disponiendo de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo; y contar, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. Las actividades comprendidas en esta clase de uso se ajustarán a los requisitos técnicos mínimos establecidos en la normativa sectorial aplicable vigente.

Artículo 8.6.19. Incremento de la edificabilidad máxima (OE)

1. El Ayuntamiento podrá otorgar hasta un 20% más de edificabilidad en casos de actuaciones singulares de interés y siempre que el edificio se destine en su totalidad al uso hotelero, constituyendo unidad de explotación y no se rebasen las limitaciones fijadas en las Artículos de zona en cuanto a la altura máxima y separaciones a linderos, tanto públicos como privados.

2. Cuando el incremento de techo afecte a los citados parámetros se requerirá aprobación previa de un Estudio de Detalle que defina la ordenación de volúmenes previsto (que será vinculante a efectos de la licencia que lo desarrolle) y donde se justificará que no se alteran las condiciones de ordenación de los predios colindantes y que no se producen efectos negativos por la implantación del uso en su entorno.

Artículo 8.6.20. Accesibilidad (OP).

Todos los establecimientos deberán disponer de habitaciones o unidades alojativas polivalentes o adaptables para personas con discapacidad física en la proporción exigida por la normativa sectorial.

Tanto éstas como los accesos deberán cumplir las condiciones exigidas por la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía y el Decreto 72/1992, de 5 de mayo, que aprueba las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte en Andalucía y las demás disposiciones aplicables sobre esta materia. 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 8.6.21. Sótanos (OP).

1. En las edificaciones con uso exclusivo hotelero podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio, salvo las unidades de alojamiento.

2. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta no computará a efectos de la edificabilidad máxima permitida, y se tendrá en cuenta, igualmente, para la aplicación del resto de determinaciones que se contemplan en estas Normas (dimensiones, número de aparcamientos, aseos, etc.).

3. En el caso de destinar la superficie construida en sótano a infraestructuras e instalaciones del edificio o a garaje, no computará a efectos de la edificabilidad máxima.

Artículo 8.6.22. Aseos (OP).

Todos los locales de utilización por el público dispondrán de un retrete y un lavabo independiente para cada sexo, por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100) metros cuadrados, se aumentarán un retrete para cada sexo y por cada quinientos

(500) metros cuadrados adicionales o fracción superior a doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, un lavabo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 77 del R.D. 293/2009.

Artículo 8.6.23. Dotación de aparcamientos (OP).

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cincuenta (50).

2. Los aparcamientos sobre el espacio libre de la parcela edificable sólo podrán ocupar el cuarenta por ciento (40%) de dicho espacio libre. El resto de la dotación necesaria debe ubicarse en garaje.

Artículo 8.6.24. Extracción de gases y ventilación (OP).

1. En los sótanos, semisótanos y plantas bajas semienterradas con dependencias destinadas a usos diferentes al aparcamiento de vehículos o a cuartos de instalaciones, se dotará de la suficiente ventilación forzada para garantizar que los niveles de concentración de gas radón no sean nocivos para la salud de los usuarios. La ventilación garantizará al menos una renovación por hora para cada pieza.

2. En ningún edificio se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

3. Todo tipo de conducto o chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor, ruido o vibraciones se transmitan a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores.

Artículo 8.6.25. Suministro de agua potable (OP).

El suministro de agua potable deberá asegurarse de forma que queden atendidas las necesidades del consumo durante un mínimo de 3 días, por medio de depósitos con capacidad no inferior a 100 litros por plaza y día.

Sección 4.^a Condiciones particulares del uso recreativo

Artículo 8.6.26. Condiciones de aplicación (OE-OP).

Cumplirán las condiciones establecidas por la normativa sectorial aplicable y, en particular, las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, en la normativa vigente de Seguridad Contra Incendios, y en la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, o normas que los sustituyan y en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, o normas que los sustituyan.

Artículo 8.6.27. Dotación de aparcamientos (OP).

1. La reserva de aparcamientos en los locales de reunión y ocio, serán:

- a) Una (1) plaza por cada cien (100) metros cuadrados, en locales de reunión y ocio
- b) Una (1) plaza por cada 15 localidades del aforo máximo admisible.

Todo ello salvo lo dispuesto en el Artículo 9.4.11. de las presentes normas.

2. Las parcelas localizadas en suelo urbano consolidado en el interior del Casco Antiguo, no tendrán que cumplir con las determinaciones contempladas en el presente artículo.

00300381

CAPÍTULO 7**Regulación del uso dotacional****Artículo 8.7.1. Definición y clases (OE-OP).**

1. Se conceptúa como uso de dotacional aquel que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga 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 tipo administrativo como de abastecimiento o infraestructurales. Pueden ser de carácter público o privado.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y, en su caso, del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Docente: Que comprende la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, así como las enseñanzas no regladas y la investigación.

b) Deportivo: Comprende las instalaciones destinadas a la enseñanza y práctica de la cultura física o de los deportes.

c) Sanitario: Comprende la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos (Centros de Salud y Hospitales), excluyendo los que se prestan en despachos profesionales encuadrados en el uso de oficinas.

d) Social-asistencial: Comprende la prestación de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

e) Cultural: Comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición), así como las actividades ligadas al fomento del ocio y recreo cultural (teatros, cines, etc.).

f) Religioso: Comprende las actividades de desarrollo de creencias religiosas que puedan ir acompañadas con residencias de miembros de comunidades religiosas (residencias comunitarias).

g) Público-administrativo: Comprende los servicios de administración y gestión de los asuntos de la administración en todos sus niveles (municipal, provincial, autonómico y estatal).

h) Servicios urbanos: Corresponde a las instalaciones mediante las cuales se proveen de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población (mercados de abastos, mercado de mayoristas), así como las que cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (policía, parque de bomberos y similares) y en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos tales como recintos de exposiciones, cementerios, tanatorios y surtidores de combustible para los vehículos.

i) Servicios infraestructurales: Comprende los servicios vinculados al suministro de agua, energía, saneamiento, telefonía y alumbrado.

Artículo 8.7.2. Condiciones de aplicación (OP).

1. Las condiciones que se señalan para el uso dotacional serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del presente Plan, y en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.

2. Será también de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de dotacional, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos.

3. Las condiciones que hagan referencia a las características físicas de la edificación como posición, ocupación, volumen y forma, sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y cuando proceda, en las de reestructuración.

4. En edificaciones con usos mixtos o múltiples, con independencia de que las condiciones particulares se refieran al uso dominante a cada uno de los otros usos se

entiende que le serían de aplicación las condiciones particulares correspondientes a ellos salvo que se indique otra cosa.

Artículo 8.7.3. Regulación (OP).

La edificabilidad será la que se establezca en las condiciones particulares de la zona de ordenanza donde se localicen y, en cualquier caso, dos (2) metros cuadrados por cada metro cuadrado, si aquella fuese menor. Cuando se trate de dotaciones existentes, la edificabilidad podrá ser superior, cuando así lo demande el cumplimiento de la normativa sectorial por la que se rija el servicio, sin que pueda sobrepasar la máxima permitida con carácter general en un veinte por ciento (20%). En cualquier caso esta condición se adaptará a las necesidades del uso a implantar, a excepción de los edificios incluidos en el catálogo de protección que estarán a lo dispuesto en su correspondiente ficha.

Artículo 8.7.4. Compatibilidad de usos (OP).

1. En las parcelas dotacionales, además del uso indicado en los Planos de Ordenación, se podrá disponer, hasta un máximo del 25% de la superficie construida total y previo informe de los servicios municipales competente, de cualquier otro uso pormenorizado, excepto los de industrial y residencial, que coadyuve a los fines dotacionales previstos o a la mejora de las condiciones urbanas de la zona en la que se inserta. Se podrá autorizar la vivienda familiar de quien custodie la instalación o, en su caso, la residencia comunitaria de los agentes del servicio.

2. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 8.7.5. Sustitución de usos dotacionales (OP).

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicio Públicos en las condiciones del presente artículo no se considera innovación del planeamiento, en los demás casos deberá cumplimentarse lo dispuesto en el artículo 36.2, apartado c, de la Ley 7/2002. Ningún uso dotacional podrá ser sustituido sin mediar informe de la Administración competente, en el que quede justificado que la dotación no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas en la zona por otro medio.

2. Los usos dotacionales podrán sustituirse únicamente por otro uso dotacional o de Espacios Libres.

Artículo 8.7.6. Edificaciones especiales (OP).

Se podrán establecer condiciones especiales para las edificaciones dotacionales públicas y privadas siempre que sea necesario, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios municipales y las Administraciones competentes.

Artículo 8.7.7. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga (OP).

1. Los usos dotacionales dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada ciento cincuenta (150) metros cuadrados de superficie útil.

2. Los equipamientos educativos en la tipología de Escuelas Infantiles, Centros de Educación Primaria, Centros de Educación Secundaria que se dispusieran en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del espacio público capaz para la espera, carga y descarga de un (1) autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superior a ciento veinticinco (125) plazas.

3. Los centros de salud, cualquiera que sea su naturaleza, dispondrán de una zona para la espera, carga y descarga de una (1) ambulancia.

4. Los centros de abastecimiento alimentario, dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente sin entorpecer el acceso de los vehículos.

00300381

5. La dotación de aparcamiento señalada en los epígrafes anteriores podrá ser disminuida al considerarse cumplida atendiendo a las singulares condiciones de la trama urbana o cuando el uso del equipamiento así lo aconsejará.

CAPÍTULO 8

Regulación del uso espacios libres públicos

Artículo 8.8.1. Definición y clases (OE-OP).

1. Comprende los terrenos destinados al ocio y recreo, a plantaciones de arbolado o jardinería y al desarrollo de juegos infantiles con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

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) Áreas públicas: Corresponde a los terrenos destinados al ocio cultural o recreativo, incluyendo el recinto ferial.

b) Parques urbanos: Corresponde a los espacios forestales y acondicionados para su disfrute por la población, de superficie mayor a una (1) hectárea.

c) Áreas ajardinadas: Corresponde a las áreas de superficie mayor a mil (1.000) metros cuadrados, en las que pueda inscribirse una circunferencia de treinta (30) metros de diámetro y con acondicionamiento vegetal destinadas al disfrute de la población, al ornato y mejora de la calidad estética de su entorno.

d) Áreas de juego y recreo: Corresponde a las áreas con superficie no inferior a doscientos (200) metros cuadrados en las que se pueda inscribir una circunferencia de doce (12) metros de diámetro y que cuente con los elementos adecuados a la función que han de desempeñar.

Artículo 8.8.2. Aplicación (OE-OP).

1. Las condiciones que se señalan para los Espacios libres públicos serán de aplicación a los terrenos que se representan en la documentación gráfica del Plan General y a los que el planeamiento destine a tales fines.

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 la normativa urbanística.

Artículo 8.8.3. Condiciones de las áreas públicas (OP).

1. Las áreas públicas dedicarán al menos el veinte por ciento (20%) de su superficie a zona forestal y ajardinada.

2. Podrá disponerse edificación permanente ocupando como máximo el veinte por ciento (20%) de su superficie y siempre que se destine a los siguientes usos:

a) Vivienda para vigilancia de la zona, con un máximo de una por cada diez (10) hectáreas y una superficie máxima construida de ciento veinte (120) metros cuadrados.

b) Comercio de la categoría I, con una superficie máxima construida de cien (100) metros cuadrados en forma de restaurantes, bares y cafeterías; así como pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, refrescos y tabacos, con una superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados.

c) Oficinas y almacenes vinculados al servicio del ferial, así como otros servicios urbanos.

d) Salas de reunión siempre que su superficie en el conjunto del área no exceda del diez por ciento (10%) de la superficie total.

e) Dotacional, excepto los usos pormenorizados de Sanitario, Social-asistencial y Religioso, salvo los puestos de socorro con una superficie máxima de cincuenta (50) metros cuadrados.

00300381

3. Se admiten asimismo las construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población.

4. En el subsuelo de las áreas públicas que se delimiten en los correspondientes planos de uso del subsuelo, se establece como uso compatible el uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Artículo 8.8.4. Condiciones de los parques urbanos (OP).

1. Los parques urbanos dedicarán la mayor parte de su superficie a zona forestada frente a la que se acondicione mediante urbanización y/o ajardinamiento.

2. Podrá disponerse edificación permanente para uso comercial, en forma de pequeños locales con superficie máxima construida de diez (10) metros cuadrados, sin rebasar la altura media del árbol de «porte-tipo» de las especies próximas y, en ningún caso, los seis (6) metros. Asimismo, se admite el mantenimiento de las edificaciones existentes siempre que se destinen a cualquiera de los usos pormenorizados dentro del uso global dotacional.

3. Los parques urbanos, además de las plantaciones de ajardinamiento, arbolado y defensa ambiental, contarán con áreas acondicionadas con las instalaciones necesarias para su disfrute por la población de todas las edades.

4. En el subsuelo de los parques urbanos que se delimiten en los correspondientes planos de uso del subsuelo, se establece como uso compatible el uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Artículo 8.8.5. Condiciones de las áreas ajardinadas (OP).

1. Las áreas ajardinadas dedicarán al menos el cuarenta por ciento (40%) de su superficie a zona arbolada y/o ajardinada frente a la que se acondicione mediante urbanización.

2. Podrá disponerse edificación permanente sólo para uso cultural con una ocupación máxima del cinco por ciento (5%) de su superficie, sin rebasar los cuatro (4) metros de altura máxima. También se permiten construcciones provisionales para las que el Ayuntamiento acuerde concesiones especiales para el apoyo del recreo de la población (casetas de bebidas y similares) y que en ningún caso superarán los diez (10) metros cuadrados de superficie y los tres (3) metros de altura.

3. Las áreas ajardinadas, además de las plantaciones de arbolado, defensa ambiental, cultivo de flores y ajardinamiento contarán con los siguientes elementos: mobiliario urbano para reposo, juegos infantiles y juegos de preadolescentes.

4. Las áreas ajardinadas de superficie mayor a tres mil (3.000) metros cuadrados incorporarán, además de los elementos señalados en el punto anterior, un área de tierra compactada para la práctica de deportes al aire libre.

5. Siempre que sus dimensiones lo hagan posible se instalarán puntos de agua ornamental, láminas de agua, zonas sombreadas para juegos y ocio pasivo, superficie pavimentada para bicicletas y otros juegos de ruedas, así como planos de arena drenada.

6. En el subsuelo de las áreas ajardinadas que se delimiten en los correspondientes planos de uso del subsuelo, se establece como uso compatible el uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Artículo 8.8.6. Condiciones de las áreas de juego y recreo (OP).

1. Contarán con áreas ajardinadas de aislamiento y defensa de la red viaria, con árboles en alcorque, áreas de arena, elementos de mobiliario para juegos infantiles e islas de estancia para el reposo y recreo pasivo con el mobiliario urbano adecuado.

2. En el subsuelo de las áreas de juego y recreo que se delimiten en los correspondientes planos de uso del subsuelo, se establece como uso compatible el uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Artículo 8.8.7. Acceso a los edificios desde parques y jardines públicos (OP).

Desde los espacios libres públicos se podrá realizar el acceso a los edificios, siempre que para ello cuenten con una franja pavimentada inmediata con una anchura mínima de tres (3) metros que facilite el acceso de personas y de vehículos de servicio, y el portal más lejano no se encuentre a más de cuarenta (40) metros de la calzada.

CAPÍTULO 9

Regulación del uso transporte y comunicaciones

Artículo 8.9.1. Definición y clases (OE-OP).

1. Tienen uso para transporte y 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: Espacio que se destina a facilitar el movimiento de los peatones, de las bicicletas, los automóviles y de los medios de transporte colectivo en superficie habituales en las áreas urbanas.

b) Aparcamientos públicos.

Artículo 8.9.2. Aplicación (OE-OP).

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a los que queden afectados a este uso por el planeamiento ulterior.

2. Serán de aplicación también en los terrenos que, aún sin tenerlo expresamente previsto el planeamiento, se destinen a tal fin por estar habilitados en aplicación de las Normas Urbanísticas.

3. En el subsuelo de los terrenos destinados a uso transporte y comunicaciones que se delimiten en los correspondientes planos de uso del subsuelo, se establece como uso compatible el uso pormenorizado de aparcamientos públicos.

Sección 1.ª Red viaria

Artículo 8.9.3. Dimensiones y características de los itinerarios peatonales (OP).

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de ciento cincuenta (150) centímetros en zonas urbanas consolidadas. En las aceras en que sea previsible la concentración de peatones, sea por su carácter comercial u otra causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

2. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales, salvo que se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de dichas aguas. La pendiente transversal no superará el dos por ciento (2%).

3. Los itinerarios peatonales tendrán una pendiente longitudinal máxima del seis por ciento (6%). Se considerarán rampas los planos inclinados con pendientes mayores al 6% o desnivel mayor a 0,20 m. Las rampas pueden llegar al 10% de pendiente siempre que su longitud sea menor de 3 m.

4. La altura máxima de los bordillos será menor de doce (12) centímetros, debiendo rebajarse en los pasos de peatones y esquinas de las calles. La transición se efectuará mediante un plano inclinado con pendientes longitudinal y transversal no superiores a las establecidas en la O. VIV/561/2010 y DEC 293/2009 (Rgto).

00300381

5. Los vados destinados a entrada y salida de vehículos se diseñarán de forma que los itinerarios peatonales que atraviesen no queden afectados por pendientes superiores a las señaladas en los puntos 2 y 3 anteriores.

6. La anchura de los pasos de peatones será como mínimo de ciento ochenta (180) centímetros. Si en el recorrido del paso de peatones es imprescindible atravesar una isleta situada entre las calzadas de tráfico rodado, dicha isleta se recortará y rebajará según se señala en el punto 4 anterior. Si el paso, por su longitud, se realiza en dos tiempos, con parada intermedia, la isleta tendrá unas dimensiones mínimas de ciento ochenta (180) centímetros de ancho por ciento veinte (150) centímetros de largo.

7. Los pasos de peatones elevados o subterráneos pueden construirse con escaleras, pero deben ser complementados con rampas, ascensores o tapices rodantes.

Artículo 8.9.4. Clasificación de la red viaria urbana (OP).

De acuerdo con su función en los desplazamientos en la ciudad, se establece la siguiente jerarquización de la red viaria:

1. Distribuidores primarios (V1): Son las vías que garantizan la circulación en la ciudad en su conjunto. Los desplazamientos de mayor distancia entre zonas extremas o entre el centro y la periferia deben canalizarse por estas vías. Asimismo, pertenecen a esta categoría las travesías de carreteras, pendientes de traspaso de competencias en muchos casos, que canalizan el tráfico que atraviesa la ciudad dentro de un itinerario interurbano o metropolitano.

2. Distribuidores de distrito (V2): Son los corredores que recogen el tráfico urbano entre zonas diferentes, o bien el que confluye desde cada zona a las vías primarias.

3. Distribuidores locales (V3): Canalizan el tráfico de paso por cada zona y confluyen a las vías anteriores.

4. Calles secundarias (V4): Soportan el tráfico rodado de residentes con separación de tráfico o en coexistencia con el peatonal. En algunos casos pueden ser vías terminales en fondo de saco. Desde ellas se accede directamente a la edificación.

5. Calles peatonales (V5): Esta excluido el tráfico rodado, salvo el de los vehículos de servicio ocasionalmente.

Artículo 8.9.5. Dimensiones características del viario (OP).

Las dimensiones de las calzadas serán establecidas por los Servicios Técnicos Municipales, o por los organismos competentes de la Administración Autonómica y del Estado sobre la base de las intensidades del tráfico y del entorno por el que transcurre, utilizándose como referencia para el suelo urbano y con carácter obligatorio en el suelo urbanizable, para cada uno de los rangos siguientes:

	Distancia mínima entre Alineaciones (m)	Ancho mínimo de calzada sin aparcamiento (m)	Radio mínimo en intersecciones (m)	Ancho mínimo de aceras (m)	Pendiente máxima (%)	Distancia mínima entre intersecciones	Velocidad de diseño (km/h)
RED PRINCIPAL							
Distribuidores primarios	26	12	15	4	7	150	60
Distribuidores de distrito	18	7	12	3	8	75	50
RED SECUNDARIA							
Distribuidores locales	15	6	10	2,5	10	50	40
Calles secundarias con separación de tráfico	10	6	8	2	10	30	40
Calles secundarias de coexistencia o terminales	8	-	6	-	12	-	20
Vías industriales	15	7	12	2,5	7	30	40
Vías pecuarias	5	-	-	-	12	-	-

00300381

Artículo 8.9.6. Condiciones de trazado (OP).

1. Curvas horizontales y peraltes: En función de la velocidad de diseño los radios horizontales y peraltes de las vías serán:

VELOCIDAD DE DISEÑO	RADIO	
	NORMAL (Peralte 4%)	MÍNIMO (Peralte 7%)
60	140	125
50	95	80
40	60	50
30	30	25

2. Curvas de transición: Entre alineaciones rectas y circulares se dispondrán curvas de transición para radios pequeños, menores de ciento cincuenta (150) metros, consistentes en curvas circulares de tres (3) centros con una relación entre radios máximo y mínimo recomendada de dos (2) a tres (3) veces.

3. Pendiente transversal: En alineaciones rectas el bombeo de la calzada variará entre el uno con cinco por ciento (1,5%) y el dos con cinco por ciento (2,5%); la inclinación de los arcenes será ligeramente superior, entre tres (3) y cuatro por ciento (4%).

4. Acuerdos verticales: La longitud mínima de la curva vertical de acuerdo entre alineaciones rectas será la velocidad de diseño de la vía.

5. Altura libre: La altura libre sobre calzada en vías urbanas será igual o superior a cuatro con cinco (4,5) metros, pudiéndose en vías secundarias con escaso tráfico pesado reducirse a cuatro (4) metros.

6. Distancias de visibilidad y de parada: Conviene mantener como mínimo una distancia de visibilidad igual o superior a la de parada en todo el recorrido, y en lo posible análoga a la distancia de adelantamiento. En función de la velocidad de diseño la distancia de parada resultante es:

VELOCIDAD DE DISEÑO (km/h)	DISTANCIA DE PARADA
60	70
50	50
40	32
30	20

7. Carriles circulatorios: En los distribuidores primarios la anchura óptima será los tres con cinco (3,5) metros, teniendo como límite mínimo los tres (3) metros en las vías de tráfico menos intenso. En la red secundaria de doble sentido y en los distribuidores de distrito la anchura del carril estará comprendida entre dos con setenta y cinco (2,75) y tres con veinticinco (3,25) metros. En el caso de vías industriales el ancho podría llegar incluso a los tres con setenta y cinco (3,75) metros en las de mayor tráfico.

8. Vías de servicio: En algunos tramos la separación del tráfico de paso y el local puede ser necesaria para evitar interferencias entre ambos. En este caso se dispondrán vías de servicio de un solo sentido, generalmente separadas uno con cinco (1,5) metros como mínimo de la calzada principal.

9. Arcenes: Estarán comprendidos normalmente entre uno (1) y dos (2) metros de anchura. En las vías de mayor intensidad de tráfico se recomiendan los dos con cinco (2,5) metros para que una parada eventual no obstaculice el tráfico de la calzada principal.

10. Medianas: En los casos de doble calzada con mediana central las anchuras recomendadas son:

- Cuando no hay cruce de peatones ni arcenes centrales, ochenta (80) centímetros.
- Cuando puede servir de refugio de peatones y para disponer la señalización vertical, de ciento ochenta (180) a doscientos (200) centímetros.
- Para permitir plantaciones, tres (3) metros.
- Cuando se prevean ampliaciones de calzada para carril-bus o similar, seis (6) metros.
- Para soportar arbolado, carriles-bus, giros en «U» en la mediana e isletas de parada, doce (12) metros.

Artículo 8.9.7. Viales pasaje (OP).

1. El presente Plan posibilita la realización de pasajes, entendidos estos como aquellos viales públicos, sobre los que vuela una edificación privada.

2. Los pasajes estarán sometidos a las siguientes limitaciones:

a) El ancho del pasaje, medido paralelo a la alineación de calle, no será superior a los seis metros [6,00 m], ni inferior a los cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m).

b) La profundidad del pasaje cubierta por la edificación será como máximo de ocho (8) m, siendo la alineación posterior paralela a la alineación de fachada con esta profundidad.

c) La altura mínima del pasaje será de cuatro con cincuenta (4,50) ni debiendo analizarse y resolverse la trabazón con los edificios colindantes

d) Las medianeras que, por la realización del pasaje, queden vistas, adquirirán el carácter de fachada para el colindante, el cual podrá abrir huecos, accesos, etc. a la misma, corriendo de su cuenta los gastos que ello ocasione. La medianera, hasta tanto no se produzca lo indicado anteriormente estará sometida al mantenimiento señalado.

e) Del cuerpo que cubra el pasaje no podrán surgir bajantes, pilares, columnas de agua, ni ningún otro elemento constructivo que invadan el espacio público o que reduzcan algunas de las dimensiones señaladas en los puntos a) y b) de este artículo.

f) El mantenimiento reparación y limpieza del pasaje corresponderá a los propietarios de las fincas que a él den luces. Dicha obligación se incorporará en los documentos registrales; la no incorporación de estos aspectos supondrá la denegación de la licencia de primera utilización.

Artículo 8.9.8. Carril bicicletas.

1. Las anchuras mínimas recomendadas para estas vías son de ciento ochenta (180) y doscientos cuarenta (240) centímetros, según se trate de uno (1) y dos (2) sentidos respectivamente. Cuando además se dé una coexistencia con el peatón la anchura se elevará a trescientos quince (315) centímetros.

2. La pendiente máxima será del cinco por ciento (5%) pudiéndose aumentar hasta el siete por ciento (7%) en tramos de longitud inferior a los ochenta (80) metros.

Artículo 8.9.9. Carril-bus (OP).

1. Se recomienda su instalación cuando en un tramo de calle el número de pasajeros transportados supera al número de viajeros por otros medios. Su dimensión será preferentemente de trescientos treinta (330) centímetros, con un mínimo de trescientos (300) centímetros.

2. La situación a la derecha de la calzada se recomienda solo en los tramos de poca rigidez de servicio a las edificaciones y escasas operaciones de carga y descarga.

La existencia de bulevar central facilita la localización adjunta del carril-bus.

Artículo 8.9.10. Servicios del automóvil (OP).

En las bandas laterales del viario, en las localizaciones que señale el Ayuntamiento en función de las condiciones estéticas, de tráfico y de seguridad del lugar, se podrán disponer instalaciones para el abastecimiento de combustible para los vehículos y actividades complementarias, con una ocupación de la superficie cubierta no cerrada inferior a doscientos (200) metros cuadrados y una altura que no supere los cinco (5) metros. Podrá disponerse también una superficie máxima cubierta y cerrada de cincuenta (50) metros cuadrados.

Sección 2.ª Aparcamientos públicos**Artículo 8.9.11. Clases de aparcamientos públicos (OP).**

A los efectos de estas Normas, se consideran las siguientes clases de estacionamientos públicos para vehículos:

a) Aparcamientos públicos al aire libre, que podrán disponerse anejos a la red viaria o separados de ésta.

- b) Aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva o manifiestamente predominante a este fin.
- c) Aparcamientos públicos situados bajo rasante en viales y espacios de dominio público.
- d) Estaciones de autobuses.

Artículo 8.9.12. Condiciones de los aparcamientos públicos al aire libre (OP).

1. Cuando se sitúen anejos a las vías públicas la franja de aparcamiento tendrá la anchura mínima que se señala a continuación:

a) En aparcamientos en línea será de doscientos veinte (220) centímetros. En las vías de polígonos Industriales y Comerciales será de doscientos cincuenta (250) centímetros y en los lugares destinados a vehículos pesados la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros.

b) En aparcamientos en batería será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) En aparcamientos en espina será de cuatrocientos (400) centímetros.

2. Cuando se dispongan separados de la red viaria, los accesos deberán organizarse de manera que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc., con una interferencia reducida en el tráfico viario. Deberán contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (con aparcamiento a uno o ambos lados):

Aparcamiento en línea, tres (3) metros.

Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b) Bidireccional:

Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

3. Los aparcamientos de superficie se acondicionarán con vegetación de modo que quede dificultada la visión de los vehículos y se integre lo mejor posible en el ambiente en que se encuentren.

Artículo 8.9.13. Condiciones de los aparcamientos públicos en inmuebles construidos sobre o bajo rasante (OP).

1. Podrán disponerse aparcamientos públicos en inmuebles destinados de forma exclusiva a este fin por iniciativa municipal o previa autorización del Ayuntamiento, o formando parte de otros edificios destinados a otros usos público o privados con los que sean compatibles y su uso podrá condicionarse a la redacción de un estudio del impacto sobre las condiciones ambientales y circulatorias y a la adopción de las medidas correctoras resultantes.

2. Cuando se trate de una construcción bajo rasante, la autorización quedará condicionada a la no desnaturalización del uso de la superficie bajo la que se construya y, en todo caso, a la asunción del compromiso de otorgar simultáneamente a tal superficie el destino urbano que inicialmente tenía o que el Plan fije.

3. Los accesos se diseñarán de forma que no afecten negativamente a puntos de especial concentración de peatones, tales como cruces de calzada, paradas de transporte público, etc.

4. Cumplirán las condiciones que se señalan en la Sección 2ª «Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios», incluida en el Capítulo 4 del Título XI. Régimen del Suelo Urbano.

Artículo 8.9.14. Estaciones de autobuses (OP).

1. En las estaciones de autobuses podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves para servicios y usos terciarios complementarios.

2, Su edificabilidad no superará la cuantía de un (1) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de suelo.

Cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

TÍTULO 9

NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 9.1.1. Definición (OP).

Son las condiciones a las que ha de sujetarse la edificación en base al uso a que se destina, y las normas particulares de la zona en que se localice.

Artículo 9.1.2. Clases de condiciones (OP).

1. A efectos de la aplicación de las Ordenanzas y Normas de Edificación del presente Título se establecen las condiciones que deben cumplir las edificaciones en relación a:

- a) Condiciones de volumen.
- b) Condiciones de calidad e higiene de los edificios.
- c) Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
- d) Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales.
- e) Condiciones ambientales.
- f) Condiciones de estética.

2. Con independencia de lo establecido en el presente Título deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración Central y Autonómica de la Junta de Andalucía.

Sección 1.ª Definiciones sobre parcelas

Artículo 9.1.3. Parcela (OP).

1. Es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o urbana.

2. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo no urbanizable.

3. Son parcelas urbanas, los suelos edificables delimitados con el fin de hacer posible la ejecución de la urbanización y sus correspondientes edificaciones, y servir como marco de referencia a los índices de aprovechamientos urbanísticos y densidades, así como asegurar la unidad mínima de edificación.

4. La unidad de parcela resultante del planeamiento no tiene que coincidir necesariamente con la unidad de propiedad, pudiéndose dar el caso de que una de aquellas comprenda varias de éstas o viceversa, siendo el criterio de la delimitación de la parcela o del sector el que demande la lógica urbanística del desarrollo de la ciudad y no la delimitación jurídica de la propiedad.

Artículo 9.1.4. Superficie de parcela (OP).

Se entiende por superficie de la parcela la dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos de la misma.

Artículo 9.1.5. Parcela mínima en suelo urbano y urbanizable (OP).

1. Es la establecida en las Normas Urbanísticas o en los Planes Parciales o Planes Especiales en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas

para cada zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conducirán a soluciones urbanísticas inadecuadas y por tanto no edificables.

2. Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

Artículo 9.1.6. Segregación de parcelas parcialmente edificadas (OP).

La inscripción en el Registro de la Propiedad de la segregación de parcelas en las que existan edificaciones deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento y la ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada o la materializada en alguna de las parcelas resultantes fuera superior a la permitida, será inviable su segregación.

Artículo 9.1.7. Linderos (OP).

1. Linderos son las líneas perimetrales que delimitan una parcela con la de sus colindantes.

2. Es lindero frontal el que delimita la parcela con la vía o el espacio libre público que le da acceso. Son linderos laterales los restantes, llamándose testero la linde opuesta a la frontal.

3. Cuando se trate de parcelas limitadas por más de una calle, tendrán consideración de lindero frontal todas las lindes a vía pública, aunque se entenderá como frente de la parcela aquel en que se sitúa el acceso a la misma.

4. El Ayuntamiento podrá exigir al propietario de una parcela el amojonamiento y señalamiento de sus linderos, cuando sea necesario por motivos urbanísticos, así como su vallado o delimitación física.

Artículo 9.1.8. Alineaciones (OP).

1. Alineaciones oficiales son las líneas que se fijan como tales en los planos del Plan General, o en los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que se redacten, y que separan:

a) Los suelos destinados a viales y espacios libres de uso público con los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos, denominándose alineación exterior o alineación a vial.

b) Las superficies edificables de las no edificables dentro de una misma parcela, denominándose alineación interior.

2. Alineaciones actuales son las existentes que señalan los límites entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos, y que pueden o no coincidir con las alineaciones oficiales.

Artículo 9.1.9. Rasantes (OP).

1. Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación o pendiente de un terreno o vía respecto del plano horizontal.

2. Rasantes oficiales son los perfiles longitudinales de las vías, plazas o calles, definidas en los documentos oficiales vigentes de los planes urbanísticos o proyectos de urbanización.

3. Rasante actual es el perfil longitudinal del viario existente. Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

4. Rasante natural del terreno es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación.

Sección 2.ª Definiciones sobre la posición de la edificación**Artículo 9.1.10. Referencias de la edificación (OP).**

En la regulación del Plan General se emplean las referencias de la edificación que a continuación se enumeran:

a) Cerramiento: Elementos de cierre coincidentes con los linderos que delimitan la parcela.

b) Fachada: Plano o planos verticales que por encima del terreno delimitan el espacio edificado del no edificado en la parcela, conteniendo en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, excepción hecha de los salientes o entrantes permitidos respecto a la alineación exterior o interior.

c) Línea de edificación: Intersección de la fachada de la planta baja del edificio con el terreno.

d) Pared de lindero lateral: Es el plano o pared lateral construida en toda la altura de la edificación adosada o entre medianeras, aún cuando su continuidad pueda quedar interrumpida por patios de luces de carácter mancomunado.

Artículo 9.1.11. Posición de la edificación respecto a la alineación (OP).

1. Respecto a las alineaciones oficiales, la edificación podrá estar en alguna de estas situaciones:

a) En línea: Cuando las alineaciones actual y oficial son coincidentes, distinguiendo:

• Edificación alineada a vial: Cuando la línea de la edificación coincide con la alineación oficial exterior.

• Edificación retranqueada: Cuando es el cerramiento de la parcela en su lindero frontal el que coincide con la alineación oficial exterior.

b) Fuera de línea: Cuando la alineación actual no coincide con la alineación oficial exterior o alineación a vial.

2. Salvo los vuelos o salientes de la fachada que expresamente se autoricen, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar fuera de línea.

Artículo 9.1.12. Retranqueo (OP).

1. Es la separación existente entre la línea de edificación y la alineación oficial exterior o cualquier otro de los linderos de la parcela. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo.

2. En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, pueden existir retranqueos a vial o frente de parcela, retranqueo a testero y retranqueo lateral.

3. El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4. Se considera que los retranqueos obligatorios dados con un valor fijo definen alineaciones interiores.

Artículo 9.1.13. Tipologías edificatorias (OP).

La normativa de zonas emplea las siguientes definiciones de tipologías edificatorias:

a) Edificación abierta, la que está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados, generalmente, de las propiedades colindantes.

b) Edificación entre medianeras, la que estando construida en una única parcela tiene sus líneas de fachada coincidentes, con la alineación del vial y los linderos laterales. Se distinguen dos tipos:

• Manzana cerrada con patio es aquella que presenta un espacio libre interior de manzana de uso público o privado mancomunado, acotado por todos sus lados, y de dimensiones mínimas igual a dos terceras partes (2/3) de la altura de la edificación.

• Manzana cerrada densa, en la que se ocupa toda la parcela, disponiendo de patios de luces interiores.

c) Edificación unifamiliar, cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda. Se distinguen dos tipos:

- Edificación unifamiliar aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.
- Edificación unifamiliar adosada, en la que al menos en uno de los linderos está unido a otra edificación.

d) Edificación industrial, es aquella de tipo usual en las instalaciones industriales, de almacenaje o agropecuarias. Se distinguen tres tipos:

- Edificación industrial aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.
- Edificación industrial adosada, en la que al menos en uno de los linderos está unido a otra edificación.
- Edificación industrial entre medianeras, la que es colindante con las edificaciones situadas en sus linderos laterales.

e) Edificación dotacional, es aquella destinada a usos dotacionales. Se distinguen dos tipos:

- Edificación dotacional aislada, en la que la edificación está exenta en el interior de una parcela, con sus planos de fachada separados de las edificaciones colindantes.
- Edificación dotacional adosada, en la que al menos en uno de los linderos está unido a otra edificación.

Sección 3.ª Definiciones sobre ocupación de la parcela

Artículo 9.1.14. Superficie ocupable (OP).

1. Es la superficie que puede ser ocupada por la edificación en base a las limitaciones establecidas en la documentación gráfica del Plan y en las ordenanzas de edificación.

2. La superficie ocupable puede señalarse:

- a) Indirectamente como resultado de aplicar condiciones de posición tales como retranqueos, separación entre edificaciones, etc.
- b) Directamente mediante la asignación de un coeficiente de ocupación.

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

4. Las construcciones enteramente bajo rasante podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a retranqueos o separación a linderos, salvo mayores limitaciones en la normativa particular de zona.

Artículo 9.1.15. Coeficiente de ocupación (OP).

1. Se entiende por coeficiente de ocupación a la relación de la proyección en planta de la edificación, respecto a la superficie de la parcela neta. Los cuerpos salientes permitidos con respecto a las fachadas no entran en el cómputo de la ocupación.

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

Artículo 9.1.16. Fondo edificable (OP).

Es el parámetro que determina la posición en la que debe situarse la fachada interior de un edificio, definiendo la distancia a la que debe situarse cada uno de sus puntos con relación a la alineación exterior, medida perpendicularmente a ésta.

Sección 4.ª Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas

Artículo 9.1.17. Superficie edificada por planta (OP).

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

2. En el cómputo de la superficie edificada por planta quedan excluidos los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos interiores a la manzana o la parcela, los patios interiores de parcela, las plantas porticadas, las construcciones auxiliares cerradas con materiales translúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, los elementos ornamentales en cubierta siempre que sean abiertos, y la superficie bajo cubierta, planta baja, sótano y semisótano si carecen de uso o están destinadas a trasteros, depósitos y otras instalaciones generales del edificio y siempre que no sean susceptibles de reconvertirse en usos diferentes sí computables. Además, para que no computen edificabilidad, sus dimensiones no podrán superar el 15 % de la superficie de la vivienda a la que se adscribieran dichos espacios.

Así mismo, cabrá excluir del cómputo de edificabilidad las plantas bajo rasante de viviendas unifamiliares adosadas que se hayan originado por desniveles existentes del terreno natural, sin perjuicio de lo establecido en el artículo correspondiente a solares con fachada a dos calles opuestas o diferencias de cota entre ellas.

3. Se incluirán los cuerpos salientes en las siguientes proporciones:

Cuerpos volados cerrados y miradores: Cien por ciento (100%).

Terrazas cubiertas: Cincuenta por ciento (50%).

Balcones, cierros y balconadas: No computan.

4. Salvo indicación expresa en la normativa particular de la zona o uso, no se computarán las superficies correspondientes al doble de las plazas de aparcamiento que constituyen la dotación mínima obligatoria, ni la parte que les corresponda de accesos y áreas de maniobra, independientemente de que se sitúen en planta sótano, semisótano o baja. Tampoco computarán las superficies de plazas de aparcamientos que excedan de este número siempre que todas las proyectadas estén situadas en sótano o semisótano, es decir, si se prevén el doble de plazas obligatorias en las plantas sótanos y semisótano, el exceso situado en planta baja computará, no así si este exceso se proyecta en plantas bajo rasante.

5. El exceso de plazas sobre el doble de la dotación obligatoria en el ámbito del Conjunto de casco antiguo no deberá redundar en un aumento de la congestión del tráfico. En este supuesto será preceptivo informe municipal previo.

Artículo 9.1.18. Superficie edificada total (OP).

Es la suma de las superficies edificadas de cada una de las plantas que componen el edificio.

Artículo 9.1.19. Superficie útil (OP).

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen, incluyendo aquella en la que la altura libre sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal no superior a cien (100) centímetros cuadrados, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a uno con cincuenta (1,50) metros.

Artículo 9.1.20. Superficie edificable (OP).

1. Es el valor que señala el presente documento y los planeamientos de desarrollo para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela o, en su caso, en un área.

2. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento mediante los siguientes medios:

a) La conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad.

Artículo 9.1.21. Coeficiente de edificabilidad (OP).

1. El coeficiente de edificabilidad es la relación entre la superficie total edificable y la superficie del terreno de referencia.

2. Se distinguen dos formas de expresar la edificabilidad.

a) Edificabilidad bruta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie total de una zona, sector o unidad de ejecución, incluyendo la totalidad del suelo en el que se actúa.

b) Edificabilidad neta: cuando el coeficiente de edificabilidad se expresa como relación entre la superficie total edificable y la superficie neta de suelo edificable, de la parcela o, en su caso, la superficie de la zona, sector o unidad de ejecución de la que se ha deducido la superficie de espacios libres y de cesión obligatoria.

CAPÍTULO 2

Condiciones de volumen

Artículo 9.2.1. Aplicación (OP).

Las condiciones de volumen que se establecen en el presente Capítulo son aplicables a las obras de nueva edificación y renovación de la misma.

Artículo 9.2.2. Altura de la edificación (OP).

La altura de una edificación es la medida de su dimensión vertical desde la rasante o línea de referencia. Para su medición se utilizarán unidades de longitud o número de plantas del edificio. Cuando las ordenanzas señalen ambos tipos, habrán de respetarse las dos, que no podrán rebasarse en ninguno de los escalonamientos de la edificación si existiesen.

La determinación de la rasante o línea de referencia para la medición de la altura de las edificaciones se establecerá en función de la posición de la edificación en la parcela, y será la línea de intersección de los planos de fachada con los viales, espacios libres públicos o privados, plazas, jardines y el terreno natural según los casos.

Artículo 9.2.3. Medición de la altura en número de plantas (OP).

La altura en número de plantas es el número de plantas que existan por encima de la rasante, incluida la planta baja.

Artículo 9.2.4. Medición de la altura en unidades métricas (OP).

1. La altura de la edificación en unidades métricas es la distancia desde la rasante o línea de referencia que corresponda en cada caso hasta cualquiera de los siguientes elementos y en función de ellos será:

a) Altura de cornisa: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del forjado que forma el arranque del techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. El techo de la última planta puede ser un forjado horizontal o inclinado si conforma el plano de la cubierta del edificio.

b) Altura del alero: Es la que se mide hasta la intersección de la cara inferior del alero con el plano de fachada del edificio.

c) Altura de coronación: Es la que se mide hasta el nivel del plano superior de los petos de protección de la cubierta.

d) Altura total: Es la que se mide hasta la cumbrera más alta del edificio.

2. La altura en unidades métricas deberá ajustarse a las distancias verticales que se señalan en las zonas de ordenanzas, en función del número de plantas permitido:

La altura de cornisa en unidades métricas se adoptará con el fin de uniformar líneas de cornisa y demás elementos compositivos con los edificios colindantes sin modificar en ningún caso el número de plantas.

3. La altura de la edificación se medirá, a partir de la rasante o línea de referencia correspondiente, en el punto medio de la fachada si la longitud de la línea de fachada no supera los veinte (20) metros. Si sobrepasa esta dimensión se medirá a diez (10) metros contados desde el punto más bajo, debiéndose escalonar la edificación a partir de los veinte (20) metros de longitud, y siendo tratados como fachadas los posibles paramentos que resultando del escalonamiento.

4. Cuando la edificación tenga fachada a dos o más vías formando esquina o chaflán, la altura se determinará como si se tratara de fachadas independientes según corresponda a cada vial, ajustándose a los siguientes criterios:

a) Si la altura en número de plantas es coincidente, se unificará la línea de cornisa tomando en la calle de menor cota la altura máxima definida en el punto 2 anterior, en función del número de plantas permitido, adoptando en la de mayor cota una altura que estará comprendida en el intervalo que resulta en el punto 2 anterior entre altura máxima y mínima.

Si con la aplicación del criterio anterior no fuera posible unificar la línea de cornisa, se tomará la línea de cornisa correspondiente a la calle de menor pendiente que doblará la esquina, aunque sea virtual por existir chaflán, en una longitud de cinco (5) metros.

En la calle de mayor pendiente la altura de cornisa se medirá a partir del punto en que cambia la línea de cornisa.

b) Si la altura en número de plantas es diferente, se permite mantener la mayor altura en la fachada correspondiente a la de menor altura en una longitud máxima, medida desde la esquina, de ocho (8) metros. Si la longitud restante en esta fachada fuera menor de tres (3) m, se podría mantener la mayor altura en todo el desarrollo de la fachada.

5. Cuando la edificación tenga fachadas opuestas que no formen ni esquina ni chaflán, podrá mantenerse la altura correspondiente a cada una de ellas medida desde las rasantes de referencia en cada fachada hasta el lugar geométrico de los puntos medios equidistantes de las alineaciones correspondientes a cada rasante siempre que el fondo resultante no supere el fondo máximo edificable en el supuesto de estar determinado. Además, el cuerpo de edificación con mayor altura, o situada a una cota superior, no sobresaldrá del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%) desde el borde del alero correspondiente a la fachada de menor altura, o menor cota, debiendo ser tratados como fachada los posibles paramentos que queden al descubierto.

Asimismo, en el ámbito del Casco Antiguo será de aplicación lo anterior en aquellas parcelas en las que se presuma que la nueva edificación puede originar medianeras visibles desde las calles limítrofes de la manzana en que se actúe.

Artículo 9.2.5. Altura máxima y mínima (OP).

Cuando no se estipule lo contrario, el número de plantas expresado en planos o en las correspondientes ordenanzas se entenderá fijo, no permitiéndose menor número de ellas.

Artículo 9.2.6. Construcciones por encima de la altura (OP).

1. Se admite la construcción de una sola planta bajo cubierta o buhardilla por encima de la altura máxima con las condiciones siguientes:

a) Las buhardillas deberán ser anejas a las dependencias de la última planta y su superficie quedará limitada al no poder superarse las condiciones de volumen definidas en los puntos siguientes. A efectos del cómputo de edificabilidad, su superficie habitable se tendrá en cuenta como superficie edificada por planta, considerando espacio habitable el perímetro abuhardillado con altura superior a uno cincuenta (1,50) metros.

b) La pendiente de los faldones de las cubiertas inclinadas estarán comprendidas entre el veinticinco (25) y el cuarenta (40) por ciento, sin que la altura total supere en más de tres con cincuenta (3,50) metros la altura de cornisa definida en el proyecto, ni la máxima de la edificación.

00300381

No se admiten terrazas en las zonas abuhardilladas.

Las vertientes de la cubierta se trazarán desde el borde del alero de las fachadas a calle y espacios libres de edificación en las parcelas. El alero no podrá tener un canto superior a quince (15) centímetros ni podrá situarse a una distancia superior a cuarenta y cinco (45) centímetros por encima de la altura de cornisa de la edificación proyectada.

c) Por encima del plano de cubierta no se admiten buhardillas, sino exclusivamente lucernarios planos situados en el mismo plano que los faldones de la cubierta.

2. Con independencia de la posibilidad de construir planta bajo cubierta según lo regulado en el punto anterior, o planta ático según lo establecido en la Ordenanza de Casco Antiguo y Residencial Entre Medianeras, por encima de la altura máxima de cornisa, podrán admitirse con carácter general las siguientes construcciones:

a) Las vertientes de la cubierta, que no podrán sobresalir respecto a un plano trazado desde el borde del alero en todas las fachadas de la edificación a calles y espacios libres de edificación en la parcela, con una inclinación máxima del cuarenta (40) por ciento, no pudiendo exceder la altura total de la edificación en más de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. La cota del alero, que no tendrá un canto superior a quince (15) centímetros, se situará a una distancia igual o inferior a cuarenta y cinco (45) centímetros por encima de la altura de cornisa definida en proyecto.

b) Los remates de las cajas de escaleras, casetas de ascensores, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar una altura de tres con cincuenta (3,50) metros sobre la altura de cornisa. A partir de uno con cincuenta (1,50) metros por encima de la altura de cornisa estarán inscritas dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%).

En todo caso la superficie total de estas instalaciones no excederá del veinte por ciento (20%) de la proyección total del edificio, con un máximo de veinte (20) metros cuadrados.

Para las infraestructuras de redes de telecomunicaciones y sus recursos asociados, no se establecen las limitaciones recogidos en el primer párrafo del presente apartado, teniendo solo carácter de criterio indicativo debiendo las infraestructuras de redes de telecomunicaciones quedar supeditadas a dar la cobertura y calidad del servicio. Se deberán tener en cuenta los elementos de las redes de radiocomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para evitar zonas de sombra, y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios que antes no se producían.

Los espacios interiores que pueden resultar del cuerpo de edificación contemplado en el presente artículo no serán, en ningún caso, habitables ni ocupables por usos distintos a depósitos de agua, instalaciones del edificio y trasteros. La iluminación y ventilación de dichos espacios se resolverá mediante huecos al interior de la parcela de superficie no mayor que una veintena (1/20) parte de la superficie en planta de la estancia, no permitiéndose la solución de mansardas (ni la interrupción del plano de cubierta para la formación de terrazas), en el caso de faldones de cubierta inclinada.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire, que deberán elevarse como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a menos de ocho (8) m y cumplir con aquellas condiciones que en orden a su correcto funcionamiento determine el buen hacer constructivo.

d) Antepechos, barandillas, remates ornamentales, que no podrán rebasar en más de uno con sesenta (1,60) metros la altura de cornisa, salvo con ornamentos aislados o elementos de cerrajería. Los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y deberán inscribirse dentro del plano trazado a partir de uno con sesenta (1,60) metros por encima de la altura de cornisa con una pendiente del cuarenta por ciento (40%), hasta alcanzar una altura mínima de uno con ochenta (1,80) metros de altura que deberá mantenerse en el resto del lindero.

e) Los paneles de captación de energía solar que deberán estar inscritos dentro del plano trazado con una pendiente del cuarenta por ciento (40%) desde el borde del alero en fachadas a calle, y no deberá manifestarse dicha instalación desde el exterior.

f) Las instalaciones de climatización no deberá manifestarse dicha instalación desde el exterior y establecer las necesarias medidas para impedir la contaminación acústica que puedan provocar.

3. Todas las construcciones e instalaciones definidas en los dos puntos anteriores deberán situarse entre la altura de cornisa y la altura total del edificio. Por encima de la altura máxima total que se determine no podrá admitirse construcción ni instalación alguna. Los áticos retranqueados por encima de la altura de cornisa no se permiten, excepto en los casos expresamente previstos en las normas particulares de zona.

Artículo 9.2.7. Altura de piso y altura libre (OP).

1. Altura libre de pisos es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiere.

2. Altura de pisos es la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

Artículo 9.2.8. Regulación de las plantas de una edificación (OP).

1. Denominamos planta a toda superficie horizontal, practicable y cubierta, acondicionada para desarrollar en ella una actividad.

La regulación del Plan General considera los siguientes tipos de plantas en función de su posición en el edificio.

a) Sótano: Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante de referencia del edificio, que en el caso de edificación aislada será el terreno natural en contacto con ella. La altura libre no será inferior a dos con veinte (2,20) metros.

b) Semisótano: Es aquella en que toda o más de un cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada, tiene el plano de suelo a cota inferior de las rasantes de referencia y el plano de techo por encima de dicha cota. Salvo mayores limitaciones en el ámbito de las distintas zonas, la cara inferior del forjado de techo de los semisótanos no podrá estar a una cota superior a uno con diez (1,10) metros de la rasante media de referencia.

La altura libre exigible será función de las condiciones propias del uso, con un mínimo de dos con veinte (2,20) metros.

Cuando un solar tenga fachadas opuestas y exista diferencia de cotas entre las rasantes de referencia de cada una de ellas, la consideración de cada una de las plantas se establecerá de forma independiente para cada fachada, hasta el plano o planos que sean bisectriz de los planos de fachada.

El número total de plantas bajo rasante, incluidos semisótanos, no podrá exceder de cuatro (4) ni la cara superior del forjado del suelo del sótano más profundo distará más de diez (10,80) metros medidos desde la rasante de la acera o del terreno. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones establecidas en la normativa de la zona.

c) Baja: Es la que se sitúa por encima de la planta sótano o semisótano real o posible y cuyo pavimento esté a menos de uno con cincuenta (1,50) metros sobre la cota media de las rasantes que hayan de tomarse como referencia en cada caso.

d) Entreplanta: Planta que en su totalidad tiene el forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso. Se admite la construcción de entreplanta siempre que su superficie útil no exceda el cincuenta por ciento (50%) de la superficie útil del local o vivienda a que esté adscrita. La superficie ocupada por entreplantas entrará en el cómputo de la superficie total edificada.

La altura libre por encima y por debajo de la entreplanta será la correspondiente al uso a que se destine y, en todo caso, superior a dos con veinte (2,20) metros.

e) Piso: Es la planta cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

El valor de la altura libre de planta de piso se determinará en función de su uso y de las condiciones particulares de la zona o clase de suelo.

f) Ático: Última planta de un edificio cuando su superficie edificable es inferior a la normal de las restantes plantas, y sus fachadas se encuentran separadas del resto de los planos de fachada a vía pública del edificio con un retranqueo mínimo de cinco (5) metros). En calles o espacios que puedan otorgar la condición de exteriores a las viviendas a patio interior se estará en lo que señale el Estudio de Detalle que desarrolle las condiciones de volumen de la edificación. En cualquier caso, tanto los áticos como la edificación bajo cubierta que se define en el apartado siguiente, al igual que los castilletes, computarán a efecto de cálculo de la edificabilidad permitida. Encima de estos no se permitirá ninguna construcción, ni instalación (cuartos de máquinas, etc).

g) Bajo cubierta o buhardilla: Planta eventualmente abuhardillada, situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

2. Salvo determinación contraria en las normas de uso y zona la altura libre mínima en plantas sobre rasante, para locales en que exista actividad permanente de personas, será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 9.2.9. Regulación de los entrantes en fachada (OP).

1. Se admiten terrazas entrantes con profundidad no superior a la altura libre de piso ni al ancho de hueco medido en el plano de fachada. La profundidad se contará a partir de este plano. Con independencia de la existencia o no de terraza, esta limitación también será de aplicación a los planos que queden retranqueados con respecto a la planta inmediatamente superior, en los que se abran huecos que se consideren obligados para la correcta iluminación y ventilación de las estancias a las que sirvan.

2. Si en una construcción se proyectan soportales no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo. Su ancho interior libre será igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros, y su altura la que correspondiere a la planta baja del edificio según las condiciones del uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 9.2.10. Regulación de los cuerpos salientes en fachada (OP).

1. Se entiende por cuerpos salientes todos aquellos elementos habitables y ocupables que sobresalen de la fachada del edificio, tales como balcones, miradores, balconadas, terrazas y otros cuerpos volados cerrados. Responden a las siguientes condiciones:

a) Se entiende por balcón el vano que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y que se prolonga hacia el exterior en un forjado o bandeja de saliente respecto a la fachada, no superior a cuarenta (40) centímetros y su longitud no supere en más de cuarenta (40) centímetros el ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.

b) Balconada es el saliente común a varios vanos que arrancan del pavimento de las piezas a las que sirven. La dimensión máxima del saliente no superará los cuarenta (40) centímetros.

c) Se entiende por cierre el vano de anchura igual o inferior a ciento ochenta (180) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo protegido por herrajes en toda su altura y que además puede estar acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada en planta piso más de cuarenta (40) centímetros.

d) Se entienden por terrazas los cuerpos salientes no cerrados que superan la dimensión máxima de saliente fijada para los balcones y balconadas.

e) Se entiende por mirador el vano de anchura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve, y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de sesenta (60) centímetros y cuya parte acristalada no rebasa una longitud mayor de cuarenta (40) centímetros al ancho del vano.

f) Cuerpos volados cerrados son los salientes en fachada no pertenecientes a la clase de miradores, independientemente del tipo de material con que estén cerrados.

2. Desde el plano de fachada situado en la alineación exterior, solamente podrán sobresalir los cuerpos salientes que se indican a continuación según ámbitos:

a) En el Casco Antiguo, los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose además los miradores en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, con los salientes máximos recogidos en el apartado anterior, o los señalados en la normativa de zonas si son más restrictivos.

b) En el resto de la ciudad se admiten con carácter general los balcones, balconadas y cierres, admitiéndose, además, en las calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros, los miradores y terrazas con el saliente máximo que se determina a continuación en función del ancho de calle, o el señalado en la normativa de zona si es más restrictivo.

En calles de ancho igual o superior a ocho (8) metros y hasta doce (12) metros será de un (1) metro.

En calles de ancho igual o superior a doce (12) metros será de uno con cincuenta (1,50) metros.

c) Los cuerpos volados están prohibidos

3. En el resto de fachadas que den a patios de luces y espacios libres privados se admiten todos los cuerpos salientes siempre que se respeten las dimensiones establecidas para patios, así como los retranqueos y separación a linderos, quedando separados en este último caso dos (2) metros como mínimo. En edificación aislada el máximo vuelo permitido será de un décimo (1/10) de la distancia entre bloques siempre que ésta sea superior a diez (10) metros y que no se superen, respecto a la alineación exterior, los salientes máximos establecidos en el punto anterior en función del ancho de la calle.

4. Salvo otras condiciones en las normas de cada zona, los cuerpos salientes permitidos respecto a la alineación exterior cumplirán las siguientes condiciones:

a) La suma de la longitud de la proyección en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de la longitud de cada fachada.

b) Los cuerpos salientes quedarán separados de las fincas contiguas, como mínimo, en una longitud igual al saliente y no inferior a sesenta (60) centímetros.

c) La altura libre mínima sobre la rasante de la acera, medida en cualquier punto de la misma, será, en función del saliente, la siguiente:

- Para salientes de más de cuarenta (40) centímetros será de trescientos cincuenta (350) centímetros.

- Para salientes iguales o menores de cuarenta (40) centímetros, la altura libre podrá reducirse a doscientos setenta (270) centímetros.

Artículo 9.2.11. Cornisas y aleros (OP).

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación oficial exterior será la más restrictiva de la aplicación de:

a) De cincuenta (50) centímetros.

b) El ancho del acerado existente en la proyección del vuelo menos veinte (20) centímetros.

Artículo 9.2.12. Marquesinas (OP).

1. Sólo se permite la construcción de marquesinas en los siguientes supuestos:

a) Cuando estén incluidas en el proyecto del edificio en obras de nueva planta.

b) Cuando se trate de actuaciones conjuntas de proyecto unitario, acordes con la totalidad de la fachada del edificio, de idénticas dimensiones, saliente y materiales en todos los locales de planta baja, y exista compromiso de ejecución simultánea por todos los propietarios de locales.

c) Cuando se realicen como prolongación del dintel del hueco de acceso o escaparate.

2. La altura libre mínima desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera o terreno será igual o superior a doscientos setenta (270) centímetros. El saliente de la marquesina será igual o inferior a la mitad del ancho de la acera y salvo en el caso de marquesinas formadas por elementos translúcidos y con espesor menor a quince (15) centímetros, tendrán un saliente máximo de un (1) metro. No obstante, para marquesinas de longitud igual o superior a diez (10) metros, medidos en el borde exterior paralelo a la línea de fachada, el saliente máximo podrá aumentarse hasta el ancho total de la acera menos sesenta (60) centímetros.

Para la solicitud de licencia en edificios existentes deberán presentarse fotografías en escorzo de la fachada y la acera, a fin de garantizar que la instalación de la marquesina no causa lesión al ambiente urbano ni al arbolado.

3. Las marquesinas no podrán verter por goteo, ni a la vía pública. Su canto no excederá del quince por ciento (15%) de su menor altura sobre la rasante del terreno o acera y no rebasará en más de diez (10) centímetros, la cota de forjado de suelo del primer piso.

Artículo 9.2.13. Portadas, escaparates y elementos decorativos (OP).

Los salientes tipo portadas, escaparates y elementos decorativos que se sitúen en planta baja no podrán sobresalir más de veinte (20) centímetros con respecto a la alineación oficial exterior, excepto en aceras e itinerarios peatonales con ancho igual o inferior a un (1) metro en los que no podrán sobresalir más de diez (10) centímetros.

Artículo 9.2.14. Toldos (OP).

1. Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima sobre la rasante de la acera de doscientos cincuenta (250) centímetros. Su saliente respecto a la alineación oficial exterior será igual o inferior al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, sin sobrepasar los tres (3) metros, y respetando en todo caso el arbolado existente.

2. Los toldos fijos, cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 9.2.11 sobre marquesinas.

Artículo 9.2.15. Rótulos publicitarios en fachada (OP).

1. Los rótulos luminosos, además de cumplir con las normas técnicas de la instalación y con las condiciones siguientes, irán situados a una altura superior a doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante de la calle o terreno.

2. Los anuncios paralelos al plano de fachada, tendrán un saliente máximo respecto a ésta de diez (10) centímetros, debiendo cumplir además las siguientes condiciones:

a) Quedan prohibidos los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de dignidad o estética.

b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a noventa (90) centímetros, situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Se podrán adosar en su totalidad al frente de las marquesinas cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y sin sobrepasar por encima de ellas.

c) Las muestras colocadas en las plantas piso de los edificios podrán ocupar únicamente una faja de setenta (70) centímetros de altura como máximo, adosada a los antepechos de los huecos y deberán ser independientes para cada hueco, no pudiendo reducir la superficie de iluminación de los locales. En edificios exclusivamente con usos industrial y terciario podrán colocarse como coronación de los edificios, pudiendo cubrir

toda la longitud de la fachada, con altura no superior al décimo (1/10) de la que tenga la finca sin exceder de dos (2) metros. También podrá colocarse en el plano de fachada con mayores dimensiones que las señaladas en los apartados anteriores siempre que no cubran elementos decorativos o huecos y resulten antiestéticos con la composición de la fachada, para cuya comprobación será precisa una representación gráfica del frente de la fachada completa.

3. Los anuncios normales al plano de fachada tendrán un saliente máximo de cuarenta (40) centímetros para calles de menos de seis (6) metros y de un (1) metro en el resto de las calles, no sobrepasando las dimensiones de la acera. La dimensión vertical máxima será de noventa (90) centímetros, debiendo cumplir las siguientes condiciones:

a) En planta baja estarán situados a una altura mínima sobre la rasante de la acera o terreno de doscientos cincuenta (250) centímetros. Se podrán adosar en su totalidad a los laterales de las marquesinas no pudiendo sobrepasar por encima de éstas.

b) Las plantas de piso únicamente se podrán situar a la altura de los antepechos.

c) En edificios exclusivos con uso industrial, terciario y salas de reunión podrán ocupar una altura superior a noventa (90) centímetros con un saliente máximo igual que el señalado para las marquesinas.

4. En el ámbito del Casco Antiguo se tendrá en cuenta especialmente la salvaguarda de la estética urbana, pudiendo denegarse la instalación de rótulos publicitarios.

CAPÍTULO 3

Condiciones de calidad e higiene de los edificios

Artículo 9.3.1. Definición y aplicación (OP).

1. Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas. Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de los edificios padezcan molestias o enfermedades, así como el riesgo de que los edificios se deterioren y de que deterioren el medio ambiente en su entorno inmediato, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

2. Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a todos los edificios de nueva construcción y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de ampliación, modificación reforma o rehabilitación en los términos establecidos en el CTE. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en los que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

3. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito estatal o autonómico.

Sección 1.ª Condiciones de calidad

Artículo 9.3.2. Calidad de las construcciones (OP).

1. Las construcciones buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales empleados y de su colocación en obra.

2. En aplicación del contenido de las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar, tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan, como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos

Municipales, además de ejercer su labor de vigilancia, podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra mayor que se presenten a trámite de la justificación del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación (CTE), Instrucciones, Pliegos de Condiciones y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 9.3.3. Aislamiento térmico (OP).

Las nuevas construcciones cumplirán las condiciones de transmisión y aislamiento térmico previstas en las disposiciones vigentes sobre ahorro de energía, con este fin los materiales empleados, su diseño y solución constructiva, cumplirán las condiciones impuestas por la legislación sectorial.

Artículo 9.3.4. Aislamiento acústico (OP).

Las edificaciones deberán reunir las condiciones de aislamiento acústico fijadas por el Código Técnico de la Edificación (CTE).

Artículo 9.3.5. Barreras antihumedad (OP).

Todo local deberá ser estanco a la penetración del agua, tanto de la procedente de precipitaciones meteorológicas como de la procedente del suelo. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcción y demás puntos que puedan ser causa de filtraciones de aguas, estarán debidamente impermeabilizadas y aisladas.

Sección 2.ª Condiciones higiénicas de los locales

Artículo 9.3.6. Local (OP).

Se entiende por local a todo recinto dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En caso de que dos locales contiguos estén comunicados por un hueco libre se considerará que forman un solo local cuando el área de dicho hueco sea mayor o igual que 1,5 m² y que un veinteavo de la suma de las áreas de ambos locales. En función del uso predominante los locales serán: viviendas, comerciales, industriales, de oficinas, etc.

Artículo 9.3.7. Local exterior (OP).

Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las condiciones que se señalan a continuación:

- a) Presentar fachada a una vía o espacio libre público.
- b) Dar a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

Artículo 9.3.8. Pieza habitable (OP).

1. Se considerará pieza habitable a aquellos espacios pertenecientes a los edificios que cumplan todos los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad establecidos en el CTE.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, en todo caso deberán contar con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire, verificando el cumplimiento del RITE (en aparcamientos, garajes y trasteros se aplicará el CTE). Los requisitos básicos relativos a la funcionalidad y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida en los que será de aplicación tanto la normativa estatal (CTE) como la autonómica (Decreto de Accesibilidad 293/2009).

Artículo 9.3.9. Piezas habitables en planta sótano y semisótano (OP).

1. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo que el destino de las mismas sea el industrial, comercial u oficinas, cumpliendo las siguientes condiciones:

a) Las oficinas deben formar parte de locales con acceso por planta baja.

b) Los comercios deben formar parte de los locales con acceso por planta baja, debiendo existir una zona de contacto entre ambas plantas que estando abierta tenga una superficie igual o superior a ocho (8) metros cuadrados por los primeros cien (100) metros cuadrados de superficie total del local, aumentándose en un (1) metro cuadrado por cada cien (100) metros cuadrados más. No obstante, en los locales con superficie superior a ochocientos (800) metros cuadrados bastará con que la zona de contacto tenga una superficie de quince (15) metros cuadrados. Esta zona de contacto puede estar formada por escaleras y toda clase de huecos, si bien uno de ellos tendrá una superficie no inferior a ocho (8) metros cuadrados.

También se admiten en primera planta de sótano las agrupaciones comerciales con las condiciones que se establecen en el artículo 8.6.9 de las presentes Normas.

c) La industria, exceptuando las calificadas de riesgo alto, así como las de riesgo medio cuando su superficie total útil sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esa cantidad los usos secundarios.

2. En plantas de semisótano sólo se autorizará la instalación de piezas habitables si no están adscritas a usos residenciales salvo que se trate de piezas pertenecientes a una vivienda unifamiliar y cumplan las restantes condiciones de calidad e higiene.

En plantas semisótano se prohíbe la actividad industrial calificada de riesgo alto, así como las de riesgo medio con superficie útil total igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esa cantidad los usos secundarios.

Artículo 9.3.10. Condiciones de iluminación y ventilación de piezas habitables (OP).

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:

a) Natural: Cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.

b) Artificial o forzada: Cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes.

2. Cuando sea natural, las piezas habitables deberán tener huecos de iluminación con superficie no inferior a un octavo (1:8) y una superficie practicable para ventilación con superficie no inferior a un doceavo (1:12) de la planta del local. Se exceptúan de dichas condiciones a los locales destinados exclusivamente a almacenes, trasteros y pasillos.

3. Cuando la iluminación y/o ventilación se efectúe mediante sistemas artificiales deberán presentarse los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y/o acondicionamiento de aire para su aprobación por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento posterior. En cualquier caso se debe asegurar una renovación de aire de seis (6) volúmenes por hora.

4. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes para su eliminación. A estos efectos, cuando un proyecto contenga superficies de locales comerciales sin distribución ni destino específico, deberá prever un conducto de ventilación para posibles aseos y una chimenea para salidas de humos por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

Sección 3.ª Condiciones higiénicas de los edificios**Artículo 9.3.11. Patios (OP).**

1. Patio es todo espacio no edificado delimitado por fachadas interiores de los edificios. También será considerado como tal cualquier espacio no edificado al interior de las alineaciones exteriores cuyo perímetro esté rodeado por la edificación en una dimensión superior a las dos terceras partes (2/3) de su longitud total.

2. Los patios pueden ser:

A) Patio de parcela: Es aquel que está situado en el interior de la edificación o en contacto con alguno de los linderos de la parcela salvo con el frontal. Por su función estos patios pueden ser:

a) Patios de ventilación, que son aquellos cuyo fin es ventilar espacios no habitables.

b) Patios de luces, si su fin es ventilar e iluminar piezas habitables. Tendrán la consideración de patios vivideros aquellos que reúnan las condiciones de dimensiones y accesos que se establecen en los artículos siguientes.

B) Patio abierto: Es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

C) Patio de manzana: Es aquel que tiene definida por el planeamiento su forma y posición en la parcela para, junto con los de las parcelas colindantes, formar un espacio libre único para todas ellas.

Artículo 9.3.12. Anchura de patios (OP).

1. Anchura de patio es la medida de la separación entre los parámetros de fachada opuestos.

2. Los patios de cualquier tipo mantendrán uniformes sus dimensiones en toda su altura, salvo que las incrementen.

3. La anchura mínima del patio no podrá ocuparse con cuerpos salientes, salvo lo establecido en las presentes Normas para los patios de manzana.

Artículo 9.3.13. Medición de la altura de los patios (OP).

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios al cociente de la suma de los productos de la altura de cada tramo de fachada por la longitud de cada uno dividido por la longitud total del perímetro que cierra el patio. La altura de cada paramento se medirá tomando como cota de partida la del piso del local de cota más baja que tenga huecos de luz y ventilación al patio y hasta la coronación de la edificación a la que sirve.

Artículo 9.3.14. Dimensión de los patios de parcela (OP).

1. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General las dimensiones de los patios se ajustarán a las que se indican en los siguientes epígrafes de este artículo.

2. En viviendas unifamiliares y bifamiliares las dimensiones de los patios se ajustarán a los siguientes parámetros:

a) La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H/3), con un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros.

b) Cuando por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor que nueve (9) metros cuadrados.

3. En las viviendas plurifamiliares (colectivas) sus parámetros serán los siguientes:

a) La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (H).

b) Las dimensiones mínimas según el uso del local, tanto absoluta como en relación con la altura será la mayor de las siguientes:

- Patios vivideros: 6,00 metros o H. Se conformarán a modo de viario interior, manteniendo una anchura constante mínima de 6,00 metros o H y sólo se podrán cubrir las 3 primeras crujías con un máximo de 10 metros medidos desde fachada.

- Patios de luces:

- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina: 3,30 metros o H/3.
- Si solo ilumina la cocina: 3,00 metros o H/4.

- Patios de ventilación: 2,00 metros o H/5.

c) En consideración a las dificultades que pudieran presentar las construcciones en parcelarios muy irregulares se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en el anterior apartado siempre que se justifique una solución arquitectónica adecuada.

d) En los patios de planta no rectangular, su forma será tal que permita trazar en su interior una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos, cuyas luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres (3) metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas anteriormente. A estos efectos se entiende por luz recta la longitud del segmento perpendicular al parámetro exterior medido en el eje del hueco considerado, desde dicho paramento hasta el muro o lindero más próximo.

e) Los patios adosados a los linderos con las otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose como paramento frontal el de la linde, aún cuando no estuviera construido, o bien podrá considerarse como patio único, mancomunado con el edificio colindante, ateniéndose a lo establecido en el artículo siguiente.

Artículo 9.3.15. Patios de luces (OP).

1. Se define como patio de luces al espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación y destinado a obtener iluminación y ventilación.

2. Los patios de luces podrán ser interiores o mixtos. Son interiores cuando no se abren a otros espacios libres o de vial, y son mixtos los abiertos a estos espacios.

3. Sin perjuicio de limitaciones específicas más restrictivas para determinadas zonas, con carácter general la dimensión y superficie mínima obligatoria de los patios de luces interiores depende de su altura. La dimensión mínima del patio de luces interior será tal que permita describir en su interior un círculo de diámetro igual a un sexto de su altura, con un mínimo de 2,5 metros para edificios de hasta PB+2, que no son mancomunados, y de 3 metros en los demás supuestos. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos, o elementos salientes. Sus superficies mínimas serán las fijadas en la siguiente tabla:

Altura de patio de luces (núm. de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	9
Hasta 3	CTE
Hasta 4	CTE

4. Los patios de luces mixtos, que son los abiertos por alguna o algunas de sus caras a espacios libres o viales, no tendrán que cumplir las superficies mínimas señaladas en la Tabla del número 3 anterior, pero en cualquier caso deberán guardar las distancias mínimas entre paredes fijadas por el diámetro del círculo inscribible que se ha establecido en el número 3 anterior de este artículo.

Las paredes de los patios de luces mixtos se considerarán fachadas a todos los efectos.

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable, a los efectos de aplicación de estas

Normas, que la mancomunidad de patio se establezca por escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Los patios mancomunados se regirán, en cuanto a su forma y dimensiones, por lo dispuesto para los patios interiores y mixtos.

6. En todo lo referente a patios de luces interiores se tendrán en cuenta, además de lo anteriormente dispuesto por este artículo, las siguientes reglas:

a) Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio se medirá en número de plantas, a los efectos de determinación de su superficie, desde la más baja a la que el patio sirva, hasta la más elevada que lo rodee total o parcialmente.

c) El pavimento del patio de luces estará, como máximo, a un 0,3 m por encima del nivel del suelo de la dependencia a ventilar o iluminar.

Artículo 9.3.16. Patios de ventilación (OP).

1. Se designan con este nombre a los espacios no edificados, de carácter análogo a los patios de luces, pero destinados a iluminar o ventilar escaleras o dependencias que no sean dormitorios ni estancias donde se habita normalmente.

2. Los patios de ventilación pueden ser interiores o mixtos.

3. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de ventilación dependen de su altura. La dimensión del patio será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a un séptimo de la altura total del edificio, con un mínimo de dos (2) metros. El círculo deberá estar libre, quedando fuera de él todo tipo de cuerpos o elementos salientes. La superficie mínima queda regulada por la tabla siguiente:

Altura del patio de ventilación (núm. de plantas)	Superficie mínima (m ²)
Hasta 2	5
Hasta 3	7
Hasta 4	9

4. Además de lo indicado para los patios de ventilación en los tres puntos anteriores de este artículo, se aplicarán las siguientes reglas:

a) No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ninguna clase.

b) La altura del patio, a efectos de la determinación de su superficie, se medirá en número de plantas, desde la más baja a la que sirva, hasta la más alta servida por él.

5. Los patios de ventilación mixtos cumplirán las mismas condiciones establecidas para los patios de luces mixtos.

Artículo 9.3.17. Dimensión de los patios abiertos (OP).

La embocadura del patio deberá tener un ancho mayor de un tercio de la altura (H/3) como mínimo de seis (6) metros. Esta dimensión deberá salvarse según el sistema de medidas más desfavorable en cada caso y siempre en todos los puntos de los paramentos enfrentados.

Artículo 9.3.18. Régimen de mancomunidad de patios (OP).

1. Los patios mancomunados son los patios de parcela comunes a los volúmenes de dos inmuebles colindantes cuando se constituya mancomunidad a fin de completar las dimensiones mínimas de patio.

2. La mancomunidad deberá establecerse mediante escritura pública, y como derecho real de servidumbre sobre los solares o inmuebles, inscrita en el Registro de Propiedad.

3. Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización de la administración urbanística municipal ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

4. Los patios mancomunados podrán separarse en planta baja mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica.

5. Ningún plano de fachada distará de otro opuesto a él una dimensión inferior a la establecida en el artículo 392.

Artículo 9.3.19. Cota de pavimentación (OP).

El pavimento de los patios no podrá situarse a un nivel superior a treinta centímetros (0,30 m) por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 9.3.20. Acceso a patio (OP).

1. Cualquier tipo de patio contará con acceso, a fin de posibilitar la obligada limpieza y policía de los mismos.

2. Sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona, los patios de manzana deberán tener un acceso a vía pública que como mínimo tendrá un ancho de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50 m), salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 9.3.21. Construcciones en los patios (OP).

No se permite construcción alguna en los patios.

Artículo 9.3.22. Cubrición de patios (OP).

En viviendas unifamiliares se podrán cubrir los patios de luces y ventilación con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre, entre los muros del patio y el elemento de cubrición, que permita una superficie mínima de ventilación superior en el veinte por ciento (20%) de la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 9.3.23. Obras de aplicación (OP).

Todo lo que se dispone en estas Normas, tanto sus disposiciones de carácter general como en las específicas de zona, sobre patios, patios de luces y patios de ventilación, será de aplicación a las obras de ampliación por elevación de nuevas plantas.

Artículo 9.3.24. Actualización de estas Normas respecto a la legislación vigente (OP).

Las presentes Normas de edificación residencial, responden a las existentes en el momento de redacción de este Plan General, como pautas de diseño para las viviendas de protección pública, que este Plan adopta como normas mínimas para todo tipo de viviendas. Si aquellas normas de las viviendas de protección variaran en el transcurso de la gestión de este Plan, este artículo de la normativa variará en consecuencia, sin ningún trámite de modificación de Plan.

CAPÍTULO 4

Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios

Artículo 9.4.1. Definición y aplicación (OP).

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.

00300381

2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.

3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue.

Sección 1.ª Instalaciones

Artículo 9.4.2. Dotación de agua potable (OP).

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante. En todo caso deberá verificarse el cumplimiento de la Orden ARM/2656/2008, de 10 de septiembre, que en su Anexo IV establece las dotaciones de agua suministrada.

2. En aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente con destino al consumo humano, y en virtud de las facultades propias del Plan General, no se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.

3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán el con la reglamentación vigente de carácter autonómico y municipal.

4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica. Se deberá disponer de sistema de captadores solares para ACS caracterizada y cuantificada según CTE.

Artículo 9.4.3. Red de saneamiento (OP).

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, las haga llegar a las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano destinado a recoger dicha clase de aguas o por vertido libre en la propia parcela cuando se trate de edificación abierta. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate, deberán conducirse por debajo de la acera hasta la calzada.

2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso el vertido de aguas residuales deberá hacerse a fosa séptica prefabricada o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:

a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.

b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.

c) Para los efluentes de más de ciento cincuenta (150) viviendas debe conectarse mediante bombeo a la red municipal.

3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal quedarán definidas por su capacidad de evacuación y cumplirán además las siguientes condiciones:

a) Los encuentros de las bajantes con la red horizontal se harán mediante arquetas cuando la red sea enterrada y con registros cuando sea suspendida.

b) La red horizontal de desagüe se dispondrá con pendiente mayor o igual del 2 por ciento (2%) para colectores enterrados y del 1 por ciento (1%) para colectores colgados.

c) Se dispondrá una arqueta o pozo general de registro entre la red horizontal de saneamiento y la red general de alcantarillado.

d) Salvo en viviendas unifamiliares se dispondrá una arqueta separadora de fangos o grasas antes de la arqueta o pozo general de registro cuando la instalación reciba aguas procedentes del garaje-aparcamiento, u otras que contengan fangos o grasas.

e) Será posible la dilatación libre de las conducciones, respecto a sí misma y respecto a los encuentros con otros elementos constructivos.

Artículo 9.4.4. Dotación de energía eléctrica (OP).

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.

2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 9.4.5. Evacuación de humos (OP).

1. Los edificios dispondrán de medios para que sus recintos se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal de los edificios, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión de aire viciado por los contaminantes.

En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Para limitar el riesgo de contaminación de aire interior de los edificios y del entorno exterior en las fachadas y patios, la evacuación de productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio, con independencia del tipo de combustible y del aparato que se utilice, de acuerdo con la reglamentación específica sobre instalaciones térmicas.

2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.

3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a diez (10) metros. En cubiertas transitables deberán tener una altura superior a dos (2) metros.

4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.

6. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre Contaminación Atmosférica estén vigentes, tanto si dimanen del Ayuntamiento como de cualquier otra autoridad supramunicipal.

7. En los locales que no se destinen a usos residenciales y que estén situados en las plantas bajas de los edificios es preciso instalar un conducto de aspiración estática y/o evacuación por cada cuarenta (40) metros cuadrados con las características previstas en los números anteriores.

00300381

Artículo 9.4.6. Evacuación de residuos sólidos (OP).

1. Regirán las condiciones de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.

3. Todos los edificios de nueva construcción con más de una vivienda, así como los destinados a usos no residenciales, contarán con un local para cubos de basura, cuya ventilación se efectuará mediante chimenea independiente, o en todo caso dicho requisito podrá ser sustituido por obligatoriedad de establecer contenedores en vía pública o al pago de compensación económica en las condiciones que establezca los programas de contenedores en vía pública.

4. No será exigible en zona de casco antiguo.

Artículo 9.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire (OP).

1. Todo edificio en el que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas, deberá disponer de una instalación de calefacción o acondicionamiento de aire pudiendo emplear cualquier sistema de producción de calor que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

3. Las instalaciones de ventilación quedarán definidas por la capacidad de renovación del aire de los locales, en base a la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación del aire.

4. Las instalaciones de aire acondicionado y calefacción cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación.

5. La salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos.

Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 9.4.8. Instalaciones de telefonía telecomunicaciones por cable, recepción de servicios de radiodifusión sonora y televisión (ICT) (OP).

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de la infraestructura común de comunicaciones con independencia de que se realice o no la conexión con los correspondientes servicios.

2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. En todas las edificaciones destinadas a viviendas colectivas, y aquellas en que se prevea la instalación de equipos receptores de televisión o radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva de televisión y radio difusión en frecuencia modulada.

4. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

5. la infraestructura común de telecomunicaciones deberá cumplir, como mínimo, las siguientes funciones:

Captación y adaptación de las señales de radiodifusión sonora, televisión terrenal y por satélite, y su distribución hasta los puntos de conexión situados en las viviendas o locales.

Proporcionar acceso al servicio telefónico básico y la de telecomunicaciones por cable, mediante la infraestructura necesaria.

6. En relación con la concesión de licencia de primera ocupación para edificaciones sujetas a la legislación vigente en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones en el interior de los edificios será requisito imprescindible para dicha concesión la presentación del Boletín de la Instalación y el Protocolo de Pruebas asociado, además de la Certificación de Fin de Obra en los casos en que sea exigible, convenientemente sellados por la Jefatura Provincial de Inspección de Telecomunicaciones correspondiente.

Artículo 9.4.9. Servicios Postales (OP).

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia, en un lugar fácilmente accesible para los servicios de correos.

Artículo 9.4.10. Aparatos elevadores (OP).

1. Todo edificio que no sea de vivienda unifamiliar dispondrá de ascensor. Se exceptúan los edificios en los que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesario y no esté obligado por la normativa de accesibilidad.

2. Todos los ascensores serán de ascenso y descenso y deberá accederse a los mismos desde todas las plantas del edificio.

3. Cada desembarque de ascensor tendrá comunicación directa, o a través de zonas comunes de circulación, con la escalera.

4. En cualquiera que sea la clase de aparato elevador, se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias. Cumplirán asimismo las condiciones señaladas en el decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía y el CTE DB SUA.

Sección 2.ª Condiciones de los aparcamientos y garajes en los edificios

Artículo 9.4.11. Dotación de aparcamiento (OP).

1. Todos los edificios y locales en los que así lo tengan previsto las Normas Urbanísticas en razón de su uso y de su localización, dispondrán del espacio que en ellas se establece para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios. La dotación de plazas de aparcamiento se señala en la normativa de zona o en la propia del uso.

2. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales y de estacionamientos públicos.

3. El Ayuntamiento, de forma excepcional, previa petición justificada e informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales, podrá relevar del cumplimiento de la dotación de aparcamiento en los casos de usos que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada de plazas de aparcamiento y en los que la tipología del edificio no permita la localización de las plazas adicionales necesarias, o sustituirlo por aparcamientos situados fuera de la parcela del edificio, o bien en los de nueva planta en solares que por su dimensión, forma o condiciones de accesibilidad sea inviable la ubicación en su interior de las plazas obligatorias de aparcamiento, debiendo justificarlo técnica y suficientemente en la propuesta del proyecto. En estos casos se deberán compensar con posibilidad de ocupación de plazas en otras localizaciones de aparcamientos mediante certificados de utilización de las plazas no cubiertas.

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

Artículo 9.4.12. Soluciones para la dotación de aparcamiento (OP).

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

- a) En un espacio libre de edificación.
- b) En un espacio edificado. Se denominará como garaje.

Artículo 9.4.13. Plaza de aparcamiento (OP).

1. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo plano o con pendiente no superior al tres por ciento (3%) con las siguientes dimensiones libres mínimas según el tipo de vehículo que se prevea:

TIPO DE VEHÍCULO	LONGITUD (m)	LATITUD (m)
DOS RUEDAS	2,00	1,00
TURISMO	4,75	2,35
INDUSTRIALES LIGEROS	5,70	2,50
INDUSTRIALES GRANDES	9,00	3,00

En el ámbito del Casco Antiguo las plazas de aparcamiento para turismos podrán reducirse hasta una dimensión no inferior a 4,50 m de longitud y 2,20 m de anchura.

2. A los efectos del cálculo de la superficie mínima útil del garaje será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinte (20) el número de plazas de aparcamiento que se dispongan, incluida en ella las áreas de acceso y maniobra; pero no la destinada a servicios sanitarios, si los hubiere, u otros usos (como trasteros, vestíbulos de acceso, ascensores, etc.).

En viviendas unifamiliares la superficie útil mínima será de 14 m².

3. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, que figurarán asimismo en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, funcionamiento y apertura.

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

4. Los pasillos de acceso de los vehículos a las plazas de garaje tendrán el ancho mínimo que se señala a continuación, considerando un ancho de plaza de doscientos treinta y cinco (235) centímetros.

a) Para aparcamiento en ángulo a cuarenta y cinco (45) grados sexagesimales será de doscientos ochenta (280) centímetros.

b) Para aparcamiento en batería a noventa (90) grados sexagesimales será de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

c) Para aparcamiento en línea será de doscientos ochenta (280) centímetros.

Artículo 9.4.14. Accesos a los garajes (OP).

1. Los accesos a los garajes podrán no autorizarse en lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y, especialmente, en las paradas de transporte público. Los accesos se situarán de tal forma que no se destruya el arbolado y mobiliario urbano existente. El acceso desde la calzada se realizará mediante vado o bordillo rebajado según el ancho de la acera y con las condiciones que establezcan los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los garajes-aparcamientos y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio con pendiente máxima del cinco por ciento (5%), en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad, cuya finalidad es ralentizar la salida de los vehículos a través del acerado, minimizando el peligro para los peatones. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas:

a) En los accesos a garajes de viviendas unifamiliares cuando sea para un solo vehículo este espacio de acceso podrá coincidir con la plaza de aparcamiento, teniendo entonces las dimensiones mínimas establecidas para turismos, es decir, dos con treinta y cinco (2,35) metros de ancho por cuatro con setenta y cinco (4,75) metros de largo.

Hasta tres (3) plazas de aparcamiento podrá prescindirse de este espacio de acceso siempre que el encuentro con el acerado se produzca con los acuerdos necesarios entre los planos horizontal (del acerado) e inclinado (de la rampa), suavizando la salida del vehículo a su paso por el acerado. El trazado deberá reflejarse en los alzados y secciones correspondientes del proyecto.

b) En el resto de los casos, incluyendo garajes de viviendas unifamiliares para más de tres turismos, el espacio de acceso tendrá un largo no menor de cinco (5) metros y un ancho mínimo que varía en función del ancho de la calle que sirve de acceso:

- En calles de más de nueve (9) metros el ancho será de dos con ochenta (2,80) metros.
- En calles de entre seis (6) y nueve (9) metros, ambos inclusive, el ancho será de tres (3) metros.
- En calles de menos de seis (6) metros, el ancho será de tres con cincuenta (3,50) metros.

El pavimento en dicho espacio de acceso deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros y una anchura que será, como mínimo, la establecida anteriormente para el espacio de acceso. En calles con pendiente dicha altura se medirá en el punto más desfavorable.

3. Salvo en los garajes de viviendas unifamiliares de tres (3) o menos plazas de aparcamiento, las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del veinte (20) por ciento, y las rampas en curva del quince (15) por ciento medidas por la línea media.

Su anchura mínima será de tres (3) metros, con el sobre ancho necesario en las curvas, y su radio de curvatura, medido también en el eje, será como mínimo de seis (6) metros.

El proyecto de garaje deberá recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

4. Los garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados pueden utilizar como acceso el portal del inmueble, cuando el garaje sea para uso exclusivo de los ocupantes del edificio. Los accesos de estos garajes de menos de seiscientos (600) metros cuadrados podrán también servir para dar entrada a locales con usos autorizables, siempre que las puertas que den al mismo sean blindadas y el ancho del acceso al garaje sea superior a cuatro (4) metros, debiendo establecerse una diferencia de nivel de diez (10) centímetros entre la zona de vehículos y la peatonal, con una anchura mínima para ésta de sesenta (60) centímetros.

5. Los garajes situados bajo rasante y con más de cien (100) metros cuadrados de superficie deberán disponer además del acceso para vehículos de otro peatonal distanciados de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención u otros sistemas contemplados en el CTE-DB-SI para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

6. Los garajes de seiscientos (600) a dos mil (2.000) metros cuadrados podrán disponer de un solo acceso para vehículos, pero contarán con otro peatonal distanciados de aquél, dotado de vestíbulo estanco, con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques al fuego y salvamento de personas. El ancho mínimo de este acceso será de un (1) metro.

7. En los garajes entre dos mil (2.000) y seis mil (6.000) metros cuadrados, la entrada y salida deberán ser independientes o diferenciadas, con un ancho mínimo para cada dirección de tres (3) metros y deberán tener además una salida directa de emergencia y salvamento. En los superiores a seis mil (6.000) metros cuadrados, deberán existir accesos a dos (2) calles, con entrada y salida independientes o diferenciadas en cada una de ellas. Estos últimos dispondrán de acceso para peatones.

8. Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema se instalará uno por cada veinte (20) plazas o fracción superior a diez (10). El espacio de espera tendrá un fondo mínimo de cinco (5) metros y su ancho no será inferior a cuatro con veinte (4,20) metros.

9. Se autoriza la mancomunidad de garajes.

10. Los garajes deberán cumplir las normativas vigentes para este uso.

Artículo 9.4.15. Altura libre de piso (OP).

La altura libre de piso en los garajes será como mínimo de doscientos veinte (220) centímetros, pudiendo reducirse a doscientos diez (210) centímetros en aquellos puntos que las características de las instalaciones del edificio lo justifiquen por estar colgadas del techo.

Artículo 9.4.16. Escaleras en los garajes (OP).

Las escaleras en los garajes se dimensionarán de acuerdo con lo establecido en las normas de accesibilidad y de protección contra incendios vigentes.

Artículo 9.4.17. Condiciones constructivas (OP).

1. Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por la normativa vigente.

2. En los garajes en los que se disponga de abastecimiento de agua potable se instalará desagüe mediante sumidero, con un sistema eficaz de separación de grasas y lodos.

Artículo 9.4.18. Ventilación de garajes (OP).

Para verificar la calidad del aire interior de los garajes se verificará el cumplimiento del CTE-DB-HS 3, el caudal de ventilación mínimo exigido por plaza será de 120 l/s, y deberán disponer de un sistema de ventilación que podrá ser natural o mecánica.

En todos los casos la ventilación de los garajes se ajustará a lo que al respecto determine la normativa de protección contra incendios vigente.

Artículo 9.4.19. Utilización de los garajes (OP).

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

2. Se prohíben los cerramientos de reparto interior que tengan por objeto individualizar las distintas plazas de aparcamiento.

Artículo 9.4.20. Aparcamiento en los espacios libres privados (OP).

1. No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más superficie que la correspondiente al cincuenta (50) por ciento de aquellos.
2. En los espacios libres que se destinan a aparcamientos de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado.

CAPÍTULO 5

Condiciones de seguridad y accesibilidad en los edificios y locales

Artículo 9.5.1. Definición y aplicación (OP).

1. Son condiciones de seguridad y accesibilidad las que se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas mediante requisitos en las características de los edificios.
2. Las condiciones que se señalan para la seguridad y accesibilidad son de aplicación a los edificios de nueva edificación y aquellos edificios o locales resultantes de obras de acondicionamiento general o de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. Cumplirán la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 9.5.2. Protección contra incendios (OP).

1. El ámbito de aplicación del CTE-DB-SI es el que se establece con carácter general para el conjunto del CTE en su artículo 2 (Parte I) excluyendo los edificios, establecimientos y zonas de uso industrial a los que les sea de aplicación el «Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales».
2. Cuando un cambio de uso afecte únicamente a parte de un edificio o de un establecimiento, el DB-SI se debe aplicar a dicha parte, así como a los medios de evacuación que la sirvan y que conduzcan hasta el espacio exterior seguro, estén o no situados en ella. Como excepción a lo anterior, cuando en edificios de uso Residencial Vivienda existentes se trate de transformar en dicho uso zonas destinadas a cualquier otro, no es preciso aplicar este DB a los elementos comunes de evacuación del edificio.
3. En las obras de reforma en las que se mantenga el uso, este DB debe aplicarse a los elementos del edificio modificados por la reforma, siempre que ello suponga una mayor adecuación a las condiciones de seguridad establecidas en este DB.
4. Si la reforma altera la ocupación o su distribución con respecto a los elementos de evacuación, la aplicación de este DB debe afectar también a éstos. Si la reforma afecta a elementos constructivos que deban servir de soporte a las instalaciones de protección contra incendios, o a zonas por las que discurren sus componentes, dichas instalaciones deben adecuarse a lo establecido en este DB.
5. En todo caso, las obras de reforma no podrán menoscabar las condiciones de seguridad preexistentes, cuando éstas sean menos estrictas que las contempladas en este DB.

Artículo 9.5.3. Protección contra el rayo (OP).

Se exigirá la instalación de pararrayos en una edificación caracterizada y dimensionada según CTE DB SUA.

Artículo 9.5.4. Protección en antepechos y barandillas (OP).

1. Las ventanas o huecos y las terrazas accesibles a los usuarios estarán protegidas por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros de altura o barandilla de un (1) metro de altura como mínimo. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos

de dimensiones mayores de doce (12) cms. para evitar el paso de un niño, ni ranuras al ras del suelo mayores de cinco (5) cms. y, si existen cerramientos de vidrio, éstos deberán ser templados o armados con malla metálica o laminado de plástico y convenientemente señalizado.

2. La altura de las barandillas de escalera no será inferior a noventa (90) centímetros y si están provistas de barrotes verticales la distancia libre entre caras interiores de los mismos no será superior a doce (12) centímetros.

Artículo 9.5.5. Puesta a tierra. (OP).

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y estructura, conforme a la normativa vigente.

Artículo 9.5.6. Accesos a las edificaciones (OP).

1. A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, dicho espacio libre deberá ser colindante directamente con el viario público.

2. Cuando así se determine en las normas de uso o de zona, se exigirá acceso independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

Artículo 9.5.7. Señalización de edificios y locales (OP).

1. Toda edificación deberá estar señalizada exteriormente para su identificación de forma que sea claramente visible desde la acera de enfrente. Los servicios municipales señalarán los lugares en que debe exhibirse los nombres de las calles y deberán aprobar la forma de exhibir el número del edificio.

2. En los edificios y locales de acceso público, existirá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia, aparatos de extinción de incendios, sistemas o mecanismos de evacuación en caso de siniestro, posición de accesos y servicios, cuartos de maquinaria, situación de teléfonos y medios de circulación para minusválidos, señalamiento de peldañado en escalera y, en general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del mismo, y facilitar los procesos de evacuación en caso de accidente o siniestro y la acción de los servicios de protección ciudadana.

3. La señalización de evacuación y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local así como de revisión en cualquier momento.

Artículo 9.5.8. Puerta de acceso (OP).

1. Los edificios tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior, cuya anchura, salvo el caso de las viviendas unifamiliares, no será inferior a ciento veinte (120) centímetros, con una altura que será mayor o igual a doscientos once (211) centímetros. A ambos lados de las puertas de utilización por el público existirá un espacio libre horizontal de ciento veinte (120) centímetros de profundidad, no barrido por las hojas de puerta.

2. Deberá distinguirse claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

3. En los locales comerciales las puertas abrirán, sin ocupar la vía pública. Estas puertas abrirán en el sentido de evacuación si está prevista para el paso de más de 100 personas, o para más de 50 ocupantes del recinto o espacio donde esté situada.

Artículo 9.5.9. Circulación interior (OP).

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integren la construcción. Son elementos de

circulación: los portales, rellanos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

- a) Los portales, hasta el arranque de la escalera principal y los aparatos elevadores tendrán una anchura mínima de dos (2) metros.
- b) Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho igual o superior a ciento veinte (120) centímetros cuando sirvan a un número de locales igual o inferior a cuatro (4). Si se da servicio a más unidades, la dimensión será igual o superior a ciento cuarenta (140) centímetros.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.
- d) los espacios comunes de los edificios deberán cumplir las condiciones establecidas en el decreto de accesibilidad de la Junta de Andalucía y el CTE DB SUA.

Artículo 9.5.10. Escaleras (OP).

1. La anchura útil de las escaleras de uso general no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda se consideran de uso restringido, tendrán una anchura mínima de sesenta (80) centímetros. Las características de las escaleras quedan establecidas en el CTE DB SUA tanto para las de uso general como para las de uso restringido.

Artículo 9.5.11. Rampas (OP).

Se considera rampa todo plano inclinado con pendiente superior al 6% o que salve desniveles superiores a 20 cm.

Las rampas deberán proyectarse, verificando el cumplimiento de las características técnicas recogidas tanto en el CTE-DB-SUA, como en el Decreto 293/2009, de 7 de julio (Reglamento de Normas Técnicas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte de Andalucía).

Entre otras se deberá verificar:

- Cuando la longitud de la rampa sea menor o igual a 3 m la pendiente no será mayor del 10%.
- Para rampas cuya longitud sea menor o igual a 10 m la pendiente no será mayor del 8%.
- La pendiente transversal será como máximo del 2%.
- Las rampas de circulación de vehículos en aparcamientos que también estén previstas para la circulación de personas y no pertenezcan a un itinerario accesible, tendrán una pendiente no mayor del 16%.

Artículo 9.5.12. Accesibilidad (OP).

Será de aplicación el Documento Básico Seguridad de Utilización y Accesibilidad recogido en el Código Técnico de la Edificación, O. VIV/561/2010, así como el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Artículo 9.5.13. Calidad, Salubridad y Seguridad (OP).

Las condiciones de calidad, salubridad y seguridad son de aplicación a obras de nueva edificación y de reforma.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las determinaciones de aplicación de la calificación donde se encuentre el edificio, y cuantas estuvieran vigentes de carácter sectorial que fueren de afección.

3. Quedará exentos del cumplimiento de las condiciones establecidas en este capítulo, las edificaciones y/o elementos catalogados en el presente documento del PGOU de Bollullos Par del Condado que, por la aplicación de las mismas, puedan ver alterados sus valores protegidos.

4. Los suelos urbanos situados dentro de la zona de Policía de cauces, salvo los puntos y ámbitos de riesgo de inundación, quedan exentos de la solicitud de autorización para realizar cualquier tipo de construcción. Quedan sujetos a la autorización previa, para cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, del organismo de la cuenta, cualquier tipo de construcción en suelos urbanos consolidados dentro de la zona de policía de cauces afectados por puntos de riesgo de inundación así como en los ámbitos dentro de la zona de policía de ámbitos afectados por zonas que presenten riesgo de inundación T-500 recogidas en el documento del PGOU, o los que la administración considere de forma justificada. Estos puntos de riesgo y/o ámbitos inundables T-500, quedaran exentos de la obligación de solicitar la autorización según art. 78 RDPH, en el momento en que deje de darse la situación de riesgo en base a las actuaciones que se realicen a partir de los planes de ordenación o planes de obras de la administración que hubieran sido informados por el organismo de la cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto. A tal efecto el PGOU recoge que quedan sujetos a Plan o Planes de infraestructuras para analizar y resolver en su caso, los puntos potenciales de riesgos estimados, estableciéndose un espacio temporal de dos años para llevar a cabo dichos planes.

CAPÍTULO 6

Condiciones ambientales

Artículo 9.6.1. Definición (OP).

Las condiciones ambientales son las que se imponen a las construcciones cualquiera que sea la actividad que albergue y a sus instalaciones para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radiactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

Artículo 9.6.2. Aplicación (OP).

1. Las condiciones ambientales son de aplicación en las obras de nueva edificación, en las de acondicionamiento y reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios que a juicio del Ayuntamiento su cumplimiento no represente una desviación importante en los objetivos de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalan en este capítulo.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieron para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en el lugar en que se encuentran y cuantas estén vigentes de ámbito municipal, estatal, o autonómico como la Ley de Gestión Integrada de Calidad Ambiental de Andalucía

Artículo 9.6.3. Compatibilidad de actividades (OP).

1. En los suelos urbanos o urbanizables sólo podrán instalarse actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre), y modificaciones posteriores, o dispongan las medidas de corrección o prevención necesarias.

2. Para que una actividad pueda ser compatible con usos no industriales deberá:

a) No realizar operaciones que generan emanaciones de gases nocivos o vapores con olor desagradable, humos o partículas en proporciones superiores a las marcadas en este capítulo.

b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos, tóxicos o, en general, que produzcan molestias.

c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir solamente por chimeneas de características adecuadas tras la eliminación de su posible toxicidad.

d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones, si las hubiere, no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en el presente capítulo.

e) No transmitir al exterior niveles superiores de ruido a los autorizados en el presente capítulo.

f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

3. Si no se diesen las condiciones requeridas ni siquiera mediante técnicas correctoras, el Ayuntamiento podrá ejercer las acciones sancionadoras que tuviese establecidas.

4. La actividad industrial calificada de riesgo alto queda prohibida en:

a) En plantas sótano y semisótano.

b) En edificios de vivienda cuando la superficie útil total de la actividad, incluidos los usos secundarios, sea igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

5. La actividad industrial calificada de riesgo medio queda prohibida en:

a) En plantas semisótano y sótano cuando la superficie útil total sea igual o superior a trescientos (300) metros cuadrados, incluyendo en esta cantidad los usos secundarios.

b) En edificios de vivienda con superficie total igual o superior a quinientos (500) metros cuadrados, incluyendo en esta cantidad los usos secundarios.

6. El Ayto. podrá delimitar Zonas Saturadas estableciendo la Ordenanza Municipal para la Prevención de Ruidos Molestos, en las que se estableciera las condiciones de uso para dichas zonas.

Artículo 9.6.4. Lugares de observación de las condiciones (OP).

El impacto producido por el funcionamiento de cualquier actividad en el medio urbano estará limitado en sus efectos ambientales por las prescripciones que se señalan en el presente capítulo. Su cumplimiento se comprobará en los siguientes lugares de observación:

a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes para la comprobación de gases nocivos, humos, polvo, residuos o cualquier otra forma de contaminación, deslumbramientos, perturbaciones eléctricas o radiactivas. En el punto o puntos en donde se puede originar, en el caso de peligro de incendio o explosión.

b) En el perímetro del local o de la parcela si la actividad es única en edificio aislado, para la comprobación de olores o similares.

c) Para la comprobación de ruidos, la medición se efectuará en:

El interior del local afectado y en la ubicación donde los niveles sean más altos, y si fuera preciso en el momento y la situación en que las molestias sean más acusadas.

Para los ruidos transmitidos al exterior a través de paramentos verticales, se realizarán a uno con cinco (1,5) metros de la fachada y a no menos de uno con veinte (1,20) metros del nivel de suelo. En caso de actividades e instalaciones ubicadas en azoteas, se medirá a nivel de fachada.

d) Para la comprobación de vibraciones la medición se realizará preferentemente en los lugares de mayor amplitud.

Artículo 9.6.5. Limitaciones por radiaciones electromagnéticas (OP).

No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones electromagnéticas (ondas de radio o televisión, microondas, radar, radiaciones térmicas, luminosas, ultravioletas, rayos X, gamma, etc.) que afecten al funcionamiento de cualquier equipo o maquinaria diferentes de los que originen dicha perturbación, y pueda suponer peligro para la salud de las personas.

Artículo 9.6.6. Limitaciones por ruido (OP).

El CTE DB HR establece las exigencias básicas de protección contra el ruido. El objetivo del requisito básico consiste en limitar, dentro de los edificios y en condiciones

normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

El Documento Básico «DB HR Protección frente al ruido» especifica parámetros objetivos y sistemas de verificación cuyo cumplimiento asegura la satisfacción de las exigencias básicas y la superación de los niveles mínimos de calidad propios del requisito básico de protección frente al ruido.

Para otras actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera será de aplicación el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, que regula la autorización ambiental unificada y modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

El Decreto 6/2012, Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, establece para las áreas urbanizadas existentes por un lado (Tabla I) y para las nuevas áreas urbanizadas (Tabla II) los objetivos de calidad acústica para ruidos.

Artículo 9.6.7. Vibraciones (OP).

1. Los objetivos de calidad acústica para vibraciones aplicables al espacio interior habitable no podrán superar los siguientes límites:

TABLA V

OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA PARA VIBRACIONES APLICABLES AL ESPACIO INTERIOR HABITABLE DE EDIFICACIONES DESTINADAS A VIVIENDAS, USOS RESIDENCIALES, ADMINISTRATIVOS Y DE OFICINAS, HOSPITALARIOS, EDUCATIVOS O CULTURALES (en Dba)

Uso del edificio	Índice de vibraciones Law
Vivienda o uso residencial	75
Administrativo y de oficinas	75
Hospitalario	72
Educativo o cultural	72

2. Para corregir la transmisión de aquellas vibraciones generadoras de ruidos molestos, deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:

a) Todo elemento con órganos móviles se mantendrá en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha en sus cojinetes o caminos de rodadura.

b) No se permite el anclaje de maquinaria y de los soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad.

c) El anclaje de toda maquinaria y órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación se dispondrán, en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados.

d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes sobre el suelo firme y aislado de la estructura de la edificación y del suelo del local por medio de materiales absorbentes de la vibración.

e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de setenta (70) centímetros de

los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un (1) metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

Artículo 9.6.8. Limitaciones por contaminación atmosférica y olores (OP).

Para actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera será de aplicación el Decreto 356/2010, de 3 de agosto, que regula la autorización ambiental unificada y modifica el contenido del Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

1. Las actividades clasificadas como «insalubres», en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo por procedimiento eléctrico o higroscópico.

2. En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles que se establecen en la Ley 34/2007, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera y decretos de desarrollo posterior.

3. No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades tales que puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos en los lugares señalados en el artículo 437. No se permitirá ningún tipo de emisión de cenizas, polvos, humos, vapores, gases, ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

Artículo 9.6.9. Limitaciones por deslumbramientos (OP).

Desde los lugares de observación señalados en el artículo 9.6.4. no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Artículo 9.6.10. Limitaciones por vertidos y saneamiento (OP).

1. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a la red general de saneamiento. Las instalaciones que no produzcan aguas residuales contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las aguas residuales procedentes de actividades industriales con vertido a la red general de saneamiento no podrán contener:

a) Materias sólidas o viscosas en cantidades o dimensiones que, por ellas mismas o por interacción con otras, produzcan obstrucciones o dificulten los trabajos de su conservación o de su mantenimiento tales como cenizas, huesos, serrín, alquitrán, plástico, pinturas, vidrios, etc.

b) Disolventes o líquidos orgánicos inmiscibles en agua, combustibles o inflamables, como gasolina, nafta, petróleo, fuel-oil, «white spirit», benceno, tolueno, xileno, tricloretileno, perclorotileno, etc.

c) Aceites y grasas flotantes en proporción superior a 100 mg/litro.

d) Sustancias sólidas potencialmente peligrosas: carburo cálcico, bromatos, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc.

e) Gases o vapores combustibles inflamables, explosivos o tóxicos o procedentes de motores de explosión.

f) Materias que por razón de su naturaleza, propiedades y cantidad ya sea por ellas mismas o por interacción con otras, originen o puedan originar:

Algún tipo de molestia pública.

La formación de mezclas inflamables o explosivas con el aire.

La creación de atmósferas molestas, insalubres, tóxicas o peligrosas que impidan o dificulten el trabajo del personal encargado de la inspección, limpieza, mantenimiento o funcionamiento de las Instalaciones Públicas de Saneamiento.

g) Materias que, por ellas solas o como consecuencia de procesos o reacciones que tengan lugar dentro de la red, tengan o adquieran alguna propiedad corrosiva capaz de dañar o deteriorar los materiales de las instalaciones municipales de saneamiento, o perjudicar al personal encargado de la limpieza y conservación.

h) Residuos industriales o comerciales que, por sus concentraciones o características tóxicas o peligrosas requieran un tratamiento específico y/o control periódico de sus efectos nocivos potenciales.

3. Queda prohibido descargar directa o indirectamente a las Instalaciones Municipales de Saneamiento vertidos con las características o con concentración de contaminantes igual o superior en todo momento a las expresadas en la siguiente relación, que será revisada periódicamente y que en ningún caso se considera exhaustiva ni excluyente:

CARACTERÍSTICA DEL VERTIDO	VALORES LÍMITE (Concentraciones en mg/l)
Temperatura	40 ° C
pH	6-10
Arsénico	1
Cadmio total	0,5
Cromo total	4
Cromo hexavalente	1
Cobre total	3
Cianuros totales	10
Cianuros libres	2
Cinz total	6
Estaño total	4
Mercurio total	0,02
Níquel total	6
Plomo total	2
Fenoles	5
Selenio	1
Sulfatos	500
Sulfitos	20
Sulfuros totales	5
Sulfuros libres	0,5

4. No se admitirá la acumulación de desechos industriales en espacios públicos, salvo en los recipientes autorizados para la recogida de basuras.

En los nuevos desarrollos de suelos urbanizables:

En ningún caso se verterán aguas residuales al sistema hidrológico local, quedando prohibidos los vertidos directos a cauce o indirectos sobre el terreno.

No se permitirá en ningún caso el vertido directo de las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración que se desarrollen en los sectores industriales ni a cauces ni a fosas, debiendo someterse en la propia industria a depuración previa a la conexión con la red municipal de saneamiento de manera que queden garantizados unos niveles de DBO, residuos minerales, etc, similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración.

Las instalaciones industriales cuya producción de aguas residuales se mantengan dentro de parámetros admisibles, podrán verter directamente a la red de saneamiento municipal con sifón hidráulico interpuesto. Estos vertidos sin tratamiento previo a la red general de alcantarillado sólo serán autorizados cuando no supongan riesgo para la

00300381

red general por sus características corrosivas, densidad, por su naturaleza inflamable o explosivo, o por contener contaminantes tóxicos en cantidades tales que supongan una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

Se preverá la correcta depuración de las aguas residuales municipales priorizando la ejecución de los colectores necesarios así como su unificación y prolongación hasta estación depuradora. El sistema de depuración general de aguas residuales deberá proyectarse y dimensionarse para la máxima capacidad del uso propuesto.

Para garantizar la no afección a las aguas subterráneas quedará prohibida expresamente la implantación de fosas sépticas o pozos negros en el ámbito de suelos urbanos y urbanizables.

Se deberá obtener 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 del dominio público hidráulico (artículos 100 o 108 de la Ley de Aguas).

Durante la fase de ejecución y urbanización de las actuaciones urbanísticas proyectadas se tomarán las medidas oportunas para evitar el vertido fuera de la red municipal. No se podrán otorgar las licencias de apertura y ocupación en tanto los terrenos no cuenten con conexión a las redes de abastecimiento y saneamiento.

Con el objeto de reducir carga contaminante en la entrega de las primeras aguas de lluvia, se preverá en los nuevos desarrollos en caso de considerarse la conveniencia de ello según las normas y directrices de las Cias suministradoras y el Ayuntamiento, la instalación de tanques de tormenta; Los tanques de tormentas en los nuevos desarrollos industriales serán obligatorios.

CAPÍTULO 7

Condiciones estéticas

Artículo 9.7.1. Definición y aplicación (OP).

1. Condiciones estéticas son las que se imponen a la edificación y demás actos de incidencia en el medio urbano, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen de la ciudad.

2. Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones en suelo urbano o urbanizable sujetas a licencia o aprobación municipal. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas.

Artículo 9.7.2. Salvaguarda de la estética urbana (OP).

1. El fomento y defensa del conjunto estético de la ciudad corresponde al Ayuntamiento y, por tanto, cualquier clase de actuación que la afecte deberá sujetarse a su criterio. Por consiguiente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar las licencias de obras, instalaciones o actividades que resulten inconvenientes o antiestéticas.

2. Siempre que sea posible se englobarán en la cubierta los casetones de escaleras y ascensores. En todo caso, las cubiertas de estos cuerpos se tratarán igual que las del resto del edificio.

3. Las medianerías que se produzcan por cualquier circunstancia y los elementos que sobresalgan de la altura permitida (áticos, cajas de escalera y ascensores, pérgolas, depósitos de agua, chimeneas, etc.) deberán ser tratadas con la misma calidad de materiales y acabados que las fachadas.

4. Los patios de servicio (lavaderos, tendederos, etc.) que sean visibles desde cualquier punto accesible a la circulación de personas o desde otros edificios, deberán ser ocultados por muros de celosía o cubiertas o cualquier otro medio que impida la visibilidad y permita la ventilación.

00300381

CAPÍTULO 8**Protección del patrimonio arquitectónico****Artículo 9.8.1. Ámbito de aplicación (OE-OP).**

1. El presente Capítulo establece las determinaciones a que han de sujetarse las actuaciones en los edificios y elementos que, por su interés histórico o ambiental, son objeto de protección individualizada. Dichas determinaciones serán de aplicación no solo a los edificios catalogados sino también a aquellos incluidos en los entornos de protección.

2. Las Ordenanzas y condiciones generales de la edificación y usos que afecten a los edificios y elementos catalogados en función de su ubicación, serán de aplicación cuando no contradigan lo establecido en el presente Capítulo.

Artículo 9.8.2. Protección específica del patrimonio catalogado (OE-OP).

1. La catalogación de los bienes identificados en el presente Plan significa la declaración de la existencia en ellos de determinados valores que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía ordena proteger. En base a la existencia de estos valores, se les declara excluidos del régimen general de renovación urbana del Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares (Decreto 635/1964, de 5 de marzo) y modificaciones posteriores, y también parcialmente del régimen general de declaración de situación legal de ruina urbanística (arts. 157.1 de la LOUA).

2. Contemplando el supuesto de que el Ayuntamiento o la Comunidad Autónoma pudieran verse obligados a aplicar el artículo 158.2c de la LOUA a alguno de los bienes catalogados, por incumplimiento grave del propietario correspondiente de los deberes de conservación que le competen, se declara mediante la inclusión en el Catálogo la utilidad pública de los bienes inmuebles.

3. La catalogación implica asimismo la inclusión de las obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, acondicionamiento y reestructuración de los bienes aquí identificados en los regímenes de subvenciones, exenciones fiscales y beneficios del artículo 155.6 de la LOUA y demás normativa vigente relativa a esta materia.

4. La aprobación del Catálogo decretará la suspensión del otorgamiento de todas aquellas licencias de parcelación, edificación, reforma, demolición o cualesquiera otras que supongan actuaciones contrarias a las normas en él incluidas y que afecten a bienes inmuebles por él catalogados, así como a aquellos incluidos en los entornos de protección, hasta su aprobación definitiva, momento a partir del cual el Catálogo entrará en vigor.

5. Los expedientes de ruina de los bienes inmuebles protegidos por la legislación específica en materia de Patrimonio Histórico quedan regulados por el art. 37 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, así como las demoliciones lo están según el art. 38 del mismo texto legal, y que también será de aplicación en las áreas de protección de los entornos BIC.

Artículo 9.8.3. Deberes de conservación y rehabilitación de los inmuebles catalogados (OE-OP).

1. En todo caso, serán de aplicación a todos los inmuebles integrantes del Catálogo de Protección del Plan General las normas relativas a los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio protegido, así como las de declaración de ruina que se regulan en las presentes Normas.

2. La catalogación de un bien inmueble comporta la obligación de su conservación, protección y custodia tanto para el propietario como para la Administración en la parte que le corresponda.

3. Corresponde al propietario del inmueble catalogado realizar a su costa, o al inquilino en los términos del que establezca la Ley de Arrendamientos Urbanos, al igual que a los de cualquier otro inmueble, los trabajos de mantenimiento, consolidación y reforma.

4. Corresponde a la Administración, en base a la existencia de razones de utilidad pública o interés social aludidos en el artículo anterior, la tutela y vigilancia para el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios, así como, la aportación complementaria necesaria por encima del límite del deber de conservación de aquellos y la adopción de las medidas legales precisas para garantizar la permanencia de los bienes catalogados.

Artículo 9.8.4. Conservación subsidiaria y expropiación forzosa (OE-OP).

1. El incumplimiento de los deberes de conservación u órdenes de ejecución podrá dar lugar a la realización subsidiaria municipal o autonómica de las obras necesarias, con cargo a los propietarios afectados.

2. La declaración de utilidad pública que la catalogación faculta a la Administración para acometer la expropiación forzosa de aquellos cuya permanencia peligre por incumplimiento grave de los deberes de conservación de los propietarios y pueda garantizarse por este procedimiento, de conformidad con las determinaciones de la Ley de Patrimonio Histórico Español y Ley de Patrimonio Histórico de Andalucía

Artículo 9.8.5. Obras permitidas (OP).

Se detallan a continuación los objetivos, contenidos y efectos de los diferentes tipos de obras que se pueden llevar a cabo sobre los edificios catalogados, según lo que se establece en cada una de las fichas del Catálogo:

1. A los efectos de la aplicación de estas Normas se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

a) Mejora: Obras tendentes a la buena conservación del Patrimonio edificado, que no modifican ninguno de los elementos definidores de la arquitectura del edificio.

b) Reforma: Obras que, manteniendo básicamente la edificación existente, sus elementos de valor y características esenciales, pueden hacer modificaciones que alteren la organización general, distributiva o morfológica.

c) Demolición: Obras que suponen la desaparición total o parcial de lo edificado.

d) Obra nueva: Obras que tienen por objeto la edificación de nueva planta de la totalidad o parte de la parcela.

2. Los anteriores tipos de obras se desglosan según el mayor o menor alcance de la intervención autorizada en los siguientes:

Grados de intervención en la edificación:

Obras de mejora:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.

Son obras de mejora cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni organización espacial. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisa y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.

b) Grado 2. Consolidación y restauración.

Son obras de mejora de carácter estructural, cuya finalidad es el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura portante del edificio, restituyendo en su caso los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes originales de los mismos y pueda probarse su

autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles.

c) Grado 3. Adaptación.

Son obras de mejora, cuya finalidad es adecuar la organización del edificio a las necesidades de uso previstas en este Plan General, siempre que no supongan modificación o alteración de la estructura arquitectónica del edificio existente ni de ninguno de sus elementos definidores.

Obras de demolición:

d) Grado 4. Demolición parcial.

Son obras que suponen la desaparición de parte de un edificio, sin afectar a elementos principales de su estructura portante. Su tramitación se contempla en el artículo 5.2.25. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones.

En las obras de demolición parcial se distinguirá:

4.1. Demolición de cuerpos añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica.

4.2. Demolición de cuerpos añadidos que no sean esenciales en la configuración estructural.

e) Grado 5. Demolición total.

Son obras que suponen la desaparición de la totalidad de un edificio. Su tramitación se contempla en el artículo 5.2.25. Documentación específica de las licencias de demolición de edificios e instalaciones.

Obras de reforma:

f) Grado 6. Redistribución.

Son obras de reforma, que modificando la organización general del edificio en cuanto al número y disposición de las unidades habitables que contiene, no modifican básicamente la estructura arquitectónica del edificio, ni aumentan la superficie construida de la parcela.

g) Grado 7. Ampliación.

Es el conjunto de obra nueva en el que la reorganización se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construida original. Este aumento se puede obtener por:

1. Aumento de ocupación.

Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto el aumento de superficie ocupada por la edificación en la parcela. En cualquier caso, la ocupación de parcela será el especificado en las ordenanzas de los edificios de las zonas colindantes.

2. Remonte.

Adición de una planta sobre las existentes con las siguientes condiciones:

a) El número de plantas será el especificado en las ordenanzas de los edificios de las zonas colindantes.

b) Se respetará la alineación existente en fachada.

3. Entreplantas.

Construcción de forjados intermedios entre otros cuya diferencia de alturas lo permita, sin que ello afecte al aspecto externo del edificio y de acuerdo con su nivel de protección.

h) Grado 8. Renovación.

Conjunto de obras con demolición previa que se justifique de acuerdo con su nivel de protección siguiendo el trámite establecido en el artículo 9.8.11 que tiene por objeto la sustitución de parte de un edificio.

1. La sustitución no supondrá aumento de la superficie total construida.

2. Las obras no afectarán a las partes fundamentales del edificio entendiendo por tales, además de su estructura arquitectónica, y los elementos que la integran, la primera crujía de cada una de sus fachadas, tanto exteriores a la calle como interiores a patios principales, la escalera principal y los jardines o huertos interiores.

Obras de nueva planta:

i) Grado 9. Sustitución total.

Conjunto de obras que implican la demolición del edificio existente y la edificación de uno completamente nuevo en su lugar, con el objeto de intervenir sobre una unidad parcelaria y arquitectónica.

1. Reedificación integral.

Obras de nueva planta referidas a la totalidad de una parcela o de un edificio y que tienen por objeto la fiel reconstrucción total o parcial de la edificación preexistente.

2. Reimplantación tipológica.

Obras de nueva planta en las que la edificación proyectada tiene en común, con el edificio al que sustituye, los siguientes elementos de fachada y 1.^a crujía:

a) Organización de accesos desde la calle.

b) Ritmo de huecos, relación lleno vacío, composición.

c) Cubierta de Tejas con alero libre a la calle, recogiendo las aguas mediante canalón visto de chapa galvanizada o material similar, nunca P.V.C.

3. Nueva implantación.

Conjunto de obras de nueva planta que tienen por objeto:

a) La edificación, en edificios protegidos de niveles C y D, de la práctica totalidad de la unidad catastral, con la sola excepción de la crujía de fachada y/o elementos protegidos.

b) La edificación de la totalidad de la unidad catastral que, habiendo sido incluida inicialmente en la Ordenanza de Edificios Protegidos en el nivel C y D, esté libre de edificación y/o haber sido declarado la preexistente en situación legal de ruina por resolución definitiva y firme.

En todos estos casos la nueva fachada tomara como idea base para la composición de la misma los elementos más significativos de la fachada original.

j) Grado 10. Nueva planta: Son obras de nueva construcción sobre solares vacantes.

Artículo 9.8.6. Excepcionalidad de las condiciones generales de edificación (OP).

1. En los casos de rehabilitación de edificios y conservación de elementos y espacios protegidos no serán de aplicación las exigencias dimensionales establecidas en estas Normas.

2. Los elementos protegidos, nunca podrán considerarse fuera de ordenación en razón de sus dimensiones, posición o mayor altura de las permitidas por el Planeamiento.

Artículo 9.8.7. Accesibilidad (OP).

Será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, pudiéndose realizar ajustes dimensionales en sus determinaciones siempre y cuando estén justificados en la conservación y puesta en valor de todos aquellos elementos a los que alcance la protección.

Deberá verificarse también el cumplimiento del DB-SUA (Seguridad de Utilización Accesibilidad) del Código Técnico de la Edificación para aquellas edificaciones incluidas en su ámbito de Aplicación.

Artículo 9.8.8. Condiciones particulares de parcelación (OP).

Las parcelas con edificios de alguno de los niveles de protección no podrán ser objeto de segregaciones. Se exceptúan los siguientes casos:

- Parcelas que hayan sido objeto de agregación acreditada en los 25 últimos años, en cuyo caso se podrá segregar lo parte añadida siempre que cumpla las condiciones de parcelación del área en la que se sitúa.

- Parcelas que resultan afectados por actuaciones puntuales contenidas en este PGOU, tendentes a reestructuración interna y recuperación de espacios públicos.

- Parcelas con edificaciones de nivel C y D que, excepcionalmente, si por su tamaño, baja ocupación del edificio protegido en la parcela o por tratarse de parcelas pasantes

o dos calles, en la Ficha de Catálogo se estime viable su segregación sin afectar a la edificación protegida, en las condiciones adicionales que, en su caso se especifiquen.

La tramitación de licencia de parcelación será simultánea a la de licencia de obras de la parcela segregada si estuviera libre, y a la de rehabilitación de los edificios catalogados existentes en la parcela segregada en su caso.

Artículo 9.8.9. Normativa supletoria (OP).

En lo no regulado en esta normativa de edificios protegidos, serán de aplicación las disposiciones generales contenidas en los Títulos VII y IX de estas Normas.

Artículo 9.8.10. Informe urbanístico (OP).

1. Previamente a la presentación del proyecto básico, los particulares podrán solicitar al Ayuntamiento un Informe Urbanístico de la parcela o edificio sobre el que se pretende actuar, justificando el tipo de obra a realizar en función de las características físicas del edificio existente y los usos actuales y futuros a los que se pretende destinar.

2. Las condiciones establecidas en el Informe Urbanístico tendrán validez de un año. Transcurrido éste, si no se ha solicitado la oportuna licencia de obra y la circunstancia urbanística ha variado, no se considerarán vinculantes para el Ayuntamiento las condiciones establecidas en el Informe.

3. La documentación técnica necesaria para la solicitud del Informe Urbanístico será, al menos, un Estudio Previo con el consiguiente contenido mínimo:

A) Memoria descriptiva del edificio existente con las indicaciones siguientes:

- a) Estado de conservación.
- b) Enumeración de las zonas en la que se quiere intervenir.
- c) Alcance de la intervención y propuesta del grado de intervención de acuerdo con los establecidos en esta Ordenanza, justificada en función de los apartados anteriores.

B) Planos de estado actual del edificio, a escala 1:100 referido a todas las plantas del mismo, así como todas las fachadas exteriores e interiores a patios o espacios libres y las secciones más significativas, con delimitación de la zona de intervención.

C) Planos de propuesta a escala mínima 1:100, indicando las nuevas actuaciones, si las hubiere.

D) Fotografías descriptivas del estado actual de la edificación referidas a aspectos generales de la misma, como mínimo una de la fachada y de las edificaciones colindantes.

E) Detalle pormenorizado de usos previstos con superficies adscritas a los mismos.

Artículo 9.8.11. Documentación complementaria (OP).

Además de los documentos exigidos en las normas generales la solicitud de Licencia de obras incluirá la siguiente documentación, que deberá ser presentada y tramitada antes de iniciar ningún tipo de actuación sobre los edificios en cuestión:

a) Memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de la obra a realizar, evaluándola frente a los demás tipos de obras permitidas para el edificio.

b) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

c) Descripción de las características tipológicas del edificio, así como de sus elementos de composición y orden arquitectónico y justificación de las obras en relación con el Nivel de Protección.

d) El proyecto del edificio se realizará de forma unitaria sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse por fases, incluirá en su caso el tratamiento de la fachada de la Planta Baja para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

e) Alzado del tramo o tramos de calles donde se ubica el edificio, con indicación del estado actual y el resultante de la obra propuesta. En todo caso comprenderá un tramo

de calle que comprenda tres edificios a cada lado del propuesto y reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté ubicado en una plaza se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

- f) Levantamiento a escala no inferior a 1:100 del edificio existente.
- g) Descripción fotográfica del edificio existente cuando menos en formato 18x24.
- h) Detalle pormenorizado de usos actuales, y cuadro de superficies de usos previstos.
- i) Descripción pormenorizada del estado de la edificación existente.
- j) Cumplimiento de lo establecido en los artículos relativos a protección arqueológica.
- k) Previa a la concesión de la licencia será necesario la emisión de un informe previo por parte de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura para los edificios catalogados en los niveles A, B, C. Para el tipo D será suficiente con el informe del técnico municipal.

Sección 1.ª Niveles de protección

Artículo 9.8.12. Niveles de protección (OE-OP).

Con carácter general, y a los efectos de la aplicación de las normas contenidas en este Capítulo, se establecen los siguientes niveles de protección:

- Nivel A: Protección Integral.
- Nivel B: Protección Global.
- Nivel C: Protección Parcial.
- Nivel D: Protección Ambiental.

Los bienes inmuebles objeto de protección quedan recogidos en el presente PGOU, en la tabla del artículo 6.11.6. Patrimonio arquitectónico recogido en Catalogo de Edificación protegida (OE-OP), en el que se indica los sujetos a ordenación estructural y ordenación pormenorizada.

Artículo 9.8.13. Condiciones particulares de parcelación (OE-OP).

1. Las parcelas con algunos de los niveles de protección definidos en el artículo anterior no podrán ser objeto de segregaciones, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico. Corresponden a ordenación estructural (OE) los bienes patrimoniales declarados BIC, el resto se corresponden con ordenación pormenorizada (OP).

2. Los requisitos que regulan las condiciones de agregación de las parcelas protegidas son los siguientes:

A) Las parcelas con niveles A, B o C nunca podrán agregarse, salvo que supongan la recuperación del parcelario histórico, para ello se presentará un estudio que evidencie tal circunstancia.

B) Las parcelas con nivel D podrán agregarse siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- a) Que la agregación no perjudique a ninguno de los valores que justifican la protección.
- b) En ningún caso el número de parcelas a agregar será mayor de tres (3), no pudiendo tener ninguna de ellas inicialmente una superficie superior a cincuenta (50) metros cuadrados. Esta circunstancia no tendrá que cumplirse en caso de que la agregación tenga como finalidad la recuperación parcelario histórico, para ello se presentará un estudio que evidencie tal circunstancia.

Artículo 9.8.14. Condiciones de uso (OP).

1. En las edificaciones protegidas se permitirán los usos de la zona en que se encuentran ubicadas siempre que éstos no supongan contradicciones o pongan en peligro los valores culturales y arquitectónicos que se protegen.

2. Los edificios catalogados, en sus espacios y elementos protegidos, quedarán eximidos del cumplimiento de los parámetros dimensionales expresados en las Normas

Generales de Uso. No obstante, deberán reunir características espaciales y dimensionales suficientes para desarrollar con dignidad y seguridad el uso para el que se rehabilita.

Artículo 9.8.15. Normas supletorias (OP).

Supletoriamente y para lo no regulado por las Normas de Protección se aplicarán las condiciones particulares de la zona en que se ubique la parcela o el edificio protegido.

Sección 2.ª Nivel A: Protección integral

Artículo 9.8.16. Definición y ámbito de aplicación (OP).

1. El nivel de protección integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente, por confluir en ellos características excepcionales de carácter histórico artístico o simbólico, que los harían merecedores del rango legal de BIC (Bien de Interés Cultural), según lo establecido en la LPHE y LPHA, preservando todas sus características arquitectónicas.

Se aplicará este nivel de protección a los BIC declarados como tales y a todos los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en la delimitación de casco antiguo de los planos de Ordenación Completa, Zonas de Ordenanzas, y, fuera de esta área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionen en el Catálogo anexo a la Memoria.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra A en los Planos del Ordenación.

Artículo 9.8.17. Condiciones particulares de la edificación (OP).

Dentro del nivel de protección integral se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 9.8.5. «Obras Permitidas»:

- a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.
- b) Grado 2. Consolidación y restauración.
- c) Grado 3. Adaptación.

d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación y puesta en valor del patrimonio. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

3. Los edificios y las construcciones incluidas en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.

4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente, y previa redacción de un Plan Especial.

5. Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado o comunicación, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, toldos, etc. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

6. Se permitirán excepcionalmente pequeñas actuaciones de acondicionamiento si la permanencia del edificio implicara necesariamente un cambio de uso y el nuevo a implantar así lo exigiera, en cuyo caso la concesión de licencia de obras irá precedida del informe favorable del departamento competente en materia de Patrimonio.

Sección 3.ª Nivel B: Protección global

Artículo 9.8.18. Definición y ámbito de aplicación (OP).

1. El nivel de protección global es el asignado a edificios en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger, hace inviable cualquier actuación que no repercuta en la totalidad.

Son edificios en los cuales, o bien los valores históricos no son suficientes para merecer el rango legal de BIC declarado, o dentro de su estilo arquitectónico no son el máximo exponente del mismo.

Se aplicará este nivel de protección a los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en la delimitación de casco antiguo de los planos de Ordenación Completa, Zonas de Ordenanzas, y, fuera de esta área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionen en el Catálogo anexo a la Memoria.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra B en los Planos de Ordenación.

Artículo 9.8.19. Condiciones particulares de la edificación (OP).

Dentro del nivel de protección global se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 9.8.5. «Obras Permitidas»:

- a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.
- b) Grado 2. Consolidación y restauración.
- c) Grado 3. Adaptación.
- d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
- e) Grado 6. Redistribución.
- f) Grado 8. Renovación.
- g) Grado 9.1. Reedificación integral, cuando la parcela incluida en este nivel de protección, estuviese libre de edificación por haber sido demolido o abandonado el edificio preexistente, sin declaración previa de ruina.
- h) Grado 9.2. Reimplantación tipológica, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, en situación legal de ruina, sin perjuicio de lo exigible por el incumplimiento del deber de conservación.

El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:

1. Los edificios comprendidos dentro de este nivel de protección sólo podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obras de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, las obras de reforma menor. En todo caso deberán mantenerse todos los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio, y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.
2. Podrán demolerse los cuerpos de obra añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.
3. Los edificios y construcciones en este nivel de protección deberán ser objeto de restauración total si por cualquier circunstancia se arruinasen o demolicen.
4. Excepcionalmente, y para usos de interés público, se podrán admitir obras de reconstrucción y/o ampliación, siempre que estén identificadas en la ficha correspondiente y previa redacción de un Estudio de Detalle.

5. Se prohíben asimismo expresamente las actuaciones de los particulares y empresas concesionarias de servicios relativas a fijación de elementos extraños a la naturaleza del propio elemento catalogado con este grado de protección tales como tendidos aéreos de redes de energía, alumbrado, señalización de tráfico, báculos de alumbrado, rótulos publicitarios, luminosos, banderolas, toldos, etc., con el fin de evitar interrupciones en las perspectivas visuales. Los elementos de señalización de las actividades que el elemento albergue, y los de alumbrado de sus inmediaciones, en caso de que se consideren necesarios, se diseñarán expresamente dentro del espíritu de respeto al elemento catalogado, a su carácter y a su entorno.

En las redes de telecomunicaciones se estará en lo indicado en el párrafo anterior, siempre y cuando los factores técnicos así lo permitan, y dentro de la viabilidad técnica y económica, y en relación al impacto visual de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones y sus recursos asociados con el objeto de minimizar el impacto visual, en su caso, se procurará el empleo de recursos de mimetización, siendo dichas actuaciones acordes con la Ley 11/2022.

Sección 4.ª Nivel C: Protección parcial

Artículo 9.8.20. Definición y ámbito de aplicación (OP).

1. El nivel de Protección Parcial, es el asignado a los edificios cuyo valor arquitectónico, monumental o artístico no alcanza el carácter singular que contienen los calificados anteriormente en los niveles de protección integral y protección global, pero que por sus características arquitectónicas originales, su pertenencia a una tipología protegible o su significación en la historia de la ciudad deben ser objeto de protección.

Forman parte de este ámbito los edificios con valores significativos de entidad, cuya composición permite modificaciones parciales sin alteración de los mencionados valores, conservando siempre fachada y elementos estructurales configuradores del inmueble.

Se aplicará este nivel de protección a los edificios y parcelas que figuran grafiados como tales en la delimitación de casco antiguo de los planos de Ordenación Completa, Zonas de Ordenanzas, y, fuera de esta área, los que aparecen en el plano de Clasificación del Suelo y Determinaciones del Suelo No Urbanizable y que se relacionen en el Catálogo anexo a la Memoria.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra C en los Planos de Ordenación.

Artículo 9.8.21. Condiciones particulares de la edificación (OP).

Dentro del nivel de protección parcial se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 9.8.5. «Obras Permitidas»:

a) Grado 1. Mantenimiento y conservación.

b) Grado 2. Consolidación y restauración.

c) Grado 3. Adaptación.

d) Grado 4. Demolición parcial, de cuerpos de obras añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original o que no sean esenciales en la configuración estructural del edificio.

e) Grado 6. Redistribución.

f) Grado 7. Ampliación.

g) Grado 8. Renovación.

En su caso, se permitirá la elevación del alero de planta alta hasta conseguir una altura libre interior de 2,50 metros, aumentando el número y tamaño de los huecos, debiendo conservar y preservar la tipología. La cubierta será siempre de teja como elemento esencial.

00300381

h) Grado 9.1. Reedificación integral, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido demolido o abandonado el edificio preexistente, sin declaración previa de ruina.

i) Grado 9.2. Reimplantación tipológica, cuando la parcela incluida en este nivel de protección estuviese libre de edificación por haber sido declarado el edificio preexistente, en situación legal de ruina, sin perjuicio de lo exigible por el incumplimiento del deber de conservación.

En cualquier caso, han de mantenerse íntegramente los siguientes elementos de la edificación existente:

- Fachadas.
- Patio principal.
- Estructura arquitectónica del inmueble y todos y cada uno de sus elementos esenciales.

El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial, así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente. Las obras que se efectúen en los edificios, elementos o conjuntos afectados de este grado de protección tendrán por objeto adecuarlos a los usos y costumbres actuales sin pérdida de los valores urbanos y tipológicos que poseen.

2. Se permitirá actuaciones justificadas en la composición de fachadas y otros elementos que manteniendo los valores objeto de protección del elemento protegido permitan una mejora en la funcionalidad del edificio quedando dicha propuesta sujeta a la aprobación de los servicios técnicos municipales. Esta flexibilidad no será admisible en aquellos bienes incluidos en los listados aportados por la administración autonómica responsable de Cultura y Patrimonio.

3. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir, con carácter general, más de cincuenta (50) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio. En el caso de que las soluciones adoptadas creen interrupciones en las perspectivas visuales, en los entornos de protección, se procederá a los necesarios ajustes dimensionales.

Sección 5.ª Nivel D: Protección ambiental

Artículo 9.8.22. Definición y ámbito de aplicación (OP).

1. El nivel de Protección Ambiental, asignado a aquellos edificios que contienen algún elemento singular o de interés.

El nivel de protección ambiental, es el asignado a los edificios que, aunque carentes de singularidad simbólica monumental, presentan un estimable valor arquitectónico de conjunto que contribuye positivamente en la configuración de la imagen urbana, y/o posee valor etnológico, o bien poseen algún elemento significativo que debe conservarse.

La protección tiene por objeto el control del impacto visual en las zonas de casco antiguo con el fin de conservar las características del paisaje urbano, y/o mantener en lo posible las características de las edificaciones tradicionales como legado cultural etnológico.

2. Los edificios comprendidos en esta categoría son los identificados con la letra D en los Planos de Ordenación.

00300381

Artículo 9.8.23. Condiciones particulares de la edificación (OP).

Dentro del nivel de protección ambiental se permiten obras con los siguientes grados de intervención, según el artículo 9.8.5. «Obras Permitidas»:

- Todos, excepto el Grado 5. Demolición total y el Grado 10. Nueva planta.

Excepcionalmente, y si se justifica debidamente, podrán autorizarse estos dos Grados siguiendo lo establecido en el artículo 9.8.11. "Documentación complementaria", y en las condiciones que se establezca en las fichas del Catálogo; En este caso se regularán las condiciones de edificación según lo establecido en las «Ordenanzas de Casco Antiguo».

El grado de intervención además de lo recogido en el apartado anterior, responderá a:

1. Los edificios comprendidos en este nivel de protección podrán ser objeto de cualquiera de los tipos de obra de edificación tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado y, además, de las obras de reforma menor y parcial, así como las obras de ampliación siempre que, en este último caso, no afecten a los valores, espacios o elementos catalogados. En todo caso, deberán mantenerse los elementos arquitectónicos que configuren el carácter singular del edificio y las condiciones particulares establecidas en la ficha de catalogación correspondiente.

2. Se permitirá actuaciones justificadas en la composición de fachadas y otros elementos que manteniendo los valores objeto de protección del elemento protegido permitan una mejora en la funcionalidad del edificio quedando dicha propuesta sujeta a la aprobación de los servicios técnicos municipales. Esta flexibilidad no será admisible en aquellos bienes incluidos en los listados aportados por la administración autonómica responsable de Cultura y Patrimonio.

3. Los rótulos comerciales o similares, sean o no luminosos, deberán diseñarse de forma integrada dentro del límite material de la propia fachada del comercio o local al que corresponda, y nunca fuera de los límites de la planta baja, no debiendo sobresalir más de cincuenta (50) centímetros de la línea de fachada, y esto siempre que esté por encima de los doscientos cincuenta (250) centímetros de altura, y siendo necesario el uso de materiales que se integren en el propio entorno ambiental de la zona y en el valor arquitectónico del edificio.

Artículo 9.8.24. Normas de protección del entorno BIC Iglesia Santiago Apóstol. Protección de paisaje urbano en inmuebles declarados BIC, así como en los edificios catalogados (OE-OP).

A) Protección del entorno de protección BIC Iglesia Santiago Apóstol.

La protección del entorno de protección BIC Iglesia Santiago Apóstol tiene por objeto proteger el espacio urbano delimitado que, por sus rasgos de homogeneidad formal o singularidades de su trazado y sección, para evitar las acciones que puedan ejercer degradación de sus valores, y toda interferencia que impida o distorsione la contemplación de los inmuebles BIC sito en dicho entorno y en concreto la Iglesia Santiago Apóstol.

1. La protección del entorno BIC se aborda desde las siguientes determinaciones:

a) Mediante el control de la imagen urbana de las fachadas edificadas y en especial de los inmuebles no catalogados.

1. Intervención en los edificios que delimitan el entorno delimitado afecta a los edificios no catalogados que configuran el espacio. Respecto a los edificios catalogados basta con la aplicación del régimen ordinario que proceda de acuerdo con su nivel de protección.

2. Respecto a las obras en los edificios no catalogados, se tendrán en cuenta en los Proyectos las siguientes condiciones adicionales respecto a las condiciones particulares de zona:

a) En obras de nueva edificación y de ampliación se analizará la incidencia volumétrica en el entorno delimitado, seleccionando las mejores alternativas de articulación de volúmenes o escalonamientos, en su caso.

b) En la composición de fachadas y medianerías vistas de la edificación o rehabilitación proyectada, se justificará la integración en la secuencia urbana de las fachadas de las dos parcelas colindantes a cada lado de la que es objeto de intervención, así como en el mismo espacio del frente opuesto de la calle, acreditándose con carácter general:

- Que no se producirán impactos sobre el paisaje urbano.
- Que no se añaden elementos que supongan contaminación visual o perceptiva en el espacio del entorno de BIC.
- Que no se obstaculizará el fondo escénico de edificaciones con los niveles A o B de protección.
- Justificación de las relaciones hueco-macizo, y colores de pintura de fachada a utilizar, en relación a la visualización próxima de edificios con cualquier nivel de catalogación.
- Análisis de incidencia de vuelos y salientes de fachada.
- Análisis de incidencia de publicidad comercial que se pretenda instalar, en su caso.

3. Toda intervención en el área del entorno BIC, ya sea sobre inmuebles, espacio urbano, mobiliario urbano, vegetación, etc., quedará supeditada a autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico.

b) Mediante el control de la reurbanización y renovación de los espacios, que debe de abordarse de forma integrada, y de acuerdo con parámetros propios para el Casco Antiguo.

1. En los espacios del entorno delimitado se intervendrá mediante Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de Urbanización, referido al conjunto del ámbito. Si las obras se pretenden acometer por fases, el Proyecto en todo caso será integrado, con el alcance previsto para reurbanizar o renovar a medio plazo.

2. Las intervenciones en el espacio de entorno BIC se ajustarán a los siguientes criterios:

- Serán coherentes con el carácter y jerarquía establecida en la ordenación de la movilidad y red viaria.
- Se respetarán las secciones singulares tipo "altozano", admitiéndose barandillas de seguridad donde la altura lo requiera, conservando en todo caso la total permeabilidad visual de la volumetría.
- En los viarios rodados y compartidos de tráfico peatonal-rodado, se tenderá a disponer el máximo espacio para uso peatonal y a situarlos en el mismo nivel, diferenciándolos con distintos materiales, acabados, o con bolardos.
- El arbolado de los espacios urbanos catalogados está protegido conjuntamente con el espacio. Las labores de mantenimiento y sustitución que sean necesarias deberán ir encaminadas al mantenimiento del porte y especie, debiendo de justificarse la necesidad de sustituciones con carácter excepcional, previo informe de técnico competente.

c) Como instrumentos complementarios para la protección del paisaje urbano del entorno BIC, se establece:

1. Como medidas complementarias de las de regulación de los componentes permanentes como la edificación y de la urbanización de los espacios urbanos se estima necesario intervenir en el control formal de los elementos no permanentes que se adosan a la edificación, o se incorporan al espacio urbano, mediante instrumentos adicionales de eviten, en lo sucesivo, la contaminación visual o perceptiva y que, paulatinamente, se pueda ir corrigiendo la actualmente existente, mediante otras medidas de fomento, en su caso.

2. Por el Ayuntamiento, previo Informe de la Comisión Municipal de Patrimonio se promulgara una Ordenanza especial reguladora de condiciones estéticas y de homogeneización que habrán de cumplir los elementos salientes (permanentes y

no permanentes), portadas y escaparates, muestras y banderolas, toldos, salidas o aparatos de aire acondicionado y en general cualquier elemento susceptible de provocar impacto visual en la percepción del paisaje urbano del Casco Antiguo en general y en el entorno BIC en particular.

3. En lo no especificado en las presentes ordenanzas, y que no contravengan las medidas de protección de los inmuebles BIC y su entorno se estará en lo dispuesto en las condiciones establecidas en las ordenanzas de Casco Antiguo (CA).

B) Sin perjuicio de la regulación detallada indicada en el apartado B) punto 2) mediante Ordenanza Especial, en tanto se formula la misma, se establece el siguiente grupo de medidas de protección del paisaje e imagen urbana, de aplicación a todos los inmuebles situados en el entorno de protección, y a los edificios catalogados fuera de dicho entorno:

1. Los inmuebles situados en el entorno de protección, y a los edificios catalogados fuera de dicho entorno constituyen ámbitos preferentes para la realización de campañas de mejora del paisaje urbano encaminadas fundamentalmente a la integración del cableado y las canalizaciones que discurran adosadas a fachadas, así como a la adecuación de las instalaciones técnicas al servicio de las edificaciones y de los elementos y usos identificativos.

2. No se admitirán en estas edificaciones la instalación de canalizaciones pertenecientes a establecimientos hosteleros y similares que resulten visibles desde viario público.

3. Se prohíbe en estas edificaciones la instalación de equipos de acondicionamiento de aire, evacuaciones de humos, extractores, etc., sobre los paramentos o en otros emplazamientos visibles desde el viario público.

4. En las redes de telecomunicaciones se estará en lo indicado en el párrafo anterior, siempre y cuando los factores técnicos así lo permitan, y dentro de la viabilidad técnica y económica, y en relación al impacto visual de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones y sus recursos asociados con el objeto de minimizar el impacto visual, en su caso, se procurará el empleo de recursos de mimetización, siendo dichas actuaciones acordes con la Ley 11/2022.

5. Queda prohibida la publicidad en cualquiera de sus variantes o modelos en los paramentos y cubiertas de estas edificaciones, así como en los espacios libres de parcela en los que se inscriban.

6. La identificación de las actividades profesionales, comerciales o de servicio que se desarrollen en estos inmuebles se realizará mediante un sólo elemento por cada una de las fachadas del inmueble o local que presente un acceso público. Se admitirán como soportes identificativos los siguientes:

a) En el caso de edificaciones que alberguen exclusivamente la actividad de una empresa podrá emplearse un rótulo formado por elementos sin fondo sobre los paramentos de la edificación.

b) Las actividades profesionales, comerciales, así como aquellas actividades que no ocupen la totalidad del edificio deberán utilizar para su identificación placas y pequeños rótulos adosados junto a los huecos de acceso al inmueble o local.

c) En edificaciones aisladas en parcelas se admitirá además la colocación de pequeñas placas en los cerramientos definitivos de dichas parcelas.

d) Quedan prohibidas la identificación en planta piso, así como la utilización de pictogramas y similares en los cierres de locales comerciales o los soportes exentos en el interior de parcela para la identificación de actividades productivas, comerciales o de servicio.

e) En el caso de que las soluciones adoptadas creen interrupciones en las perspectivas visuales, en los entornos de protección, se procederá a los necesarios ajustes dimensionales.

7. Salvo en edificaciones con nivel de protección parcial queda prohibida la promoción de productos mediante cartelones, pizarras u otros elementos adosados a paramentos de edificaciones, así como al entorno de protección asociado a las misma.

TÍTULO 10

NORMAS GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 10.1.1. Aplicación (OP).

1. Las normas contenidas en el presente Título se aplicarán a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el término municipal, cualquiera que sea la persona o entidades que las lleven a cabo y el proyecto que las recoja.

2. De igual modo podrán ser completadas o modificadas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la aplicación del Decreto de Accesibilidad 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, publicado en el BOJA núm. 140, con fecha de 21 de julio de 2009. Así mismo será de aplicación el documento DB SUA 9 Accesibilidad aprobado con el fin de facilitar el acceso y la utilización no discriminatoria, independiente y segura de los edificios a las personas con discapacidad.

CAPÍTULO 2

Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

Artículo 10.2.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias (OP).

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

2. Los Proyectos de Urbanización son proyectos generales de urbanización que tienen por objeto la definición y desarrollo técnico de todas las determinaciones que el Plan prevé en cuanto a obras de urbanización (definición geométrica y replanteo de la vialidad, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, semaforización, alumbrado público, reposición de los servicios afectados y demás obras de instalación y funcionamiento de servicios públicos exigidos, e incluirán de igual modo, el ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines públicos) en una unidad de ejecución.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la Ley de Régimen Local, proyectos de obras ordinarias en el suelo urbano, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación, pudiendo referirse a obras parciales o menores de pavimentación, alumbrado, jardinería, saneamiento local y otras similares.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de

00300381

Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

5. En Suelo Urbano cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de los mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

6. Las soluciones adoptadas no podrán crear contaminación visual o perceptiva, ni interrupciones en las perspectivas visuales, en los bienes y/o entornos de protección, integrantes del Patrimonio Histórico.

Artículo 10.2.2. Contenido de las obras de urbanización (OP).

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme a los arts. 98 y 113 LOUA:

a) Las de vialidad, comprendiendo las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas; construcción y encintado de aceras, y construcción de las canalizaciones para servicios en el subsuelo de las vías o de las aceras.

b) Las de saneamiento, que incluyen la construcción de colectores (generales y parciales), acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que corresponda a la unidad de ejecución.

c) Las obras para la instalación y el funcionamiento del servicio público de suministro de agua, incluyendo las de captación de ésta cuando sean necesarias, y las de distribución domiciliar de agua potable.

d) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidrantes contra incendios.

e) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de suministro de energía eléctrica, comprendiendo la conducción y la distribución, así como el alumbrado público.

f) Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de telefonía y telecomunicaciones.

g) Las obras de ajardinamiento y arbolado, incluyendo el amueblamiento, de parques y jardines y vías públicas.

2. Las obras anteriores incluyen la ejecución de las necesarias para la conexión con las redes generales existentes, aun cuando estas se localicen exteriores a la unidad, debiendo acreditarse que tienen capacidad suficiente para atenderlos. En caso contrario, las obras de urbanización del planeamiento de desarrollo deberán resolver a su costa la falta de capacidad de las redes existentes, realizando sus acometidas donde exista dotación suficiente para garantizar los nuevos servicios.

Artículo 10.2.3. Régimen de aprobación de los Proyectos de Urbanización (OP).

1. El procedimiento de aprobación de los Proyectos de Urbanización será idéntico al establecido por la legislación urbanística para la delimitación de las unidades de ejecución. La aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización requiere de la previa aprobación del planeamiento que los legitime y de los informes de los órganos correspondientes de las Administraciones sectoriales cuando sea preceptivo.

2. Las obras de urbanización incorporadas como obras complementarias en los proyectos de edificación, cuando así sea procedente, se entenderán aprobadas con la concesión de la licencia de las obras de edificación.

3. Los Proyectos de Urbanización cumplirán las condiciones establecidas en este capítulo.

Artículo 10.2.4. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras (OP).

1. Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del

proyecto. El contenido técnico de las obras a incluir en el Proyecto de Urbanización se expresa, como mínimo, en los siguientes documentos que integran una unidad, con el detalle y complemento que requiera la completa definición ejecutiva de las obras comprendidas:

- a) Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.
- b) Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c) Planos de proyecto y detalle que definan, sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuadas para su correcta interpretación, los contenidos técnicos las obras, incluidas las excavaciones, movimientos de tierras, y las señalizaciones y marcas.
- d) Mediciones.
- e) Cuadros de Precios.
- f) Presupuesto.
- g) Pliego de Condiciones técnicas de las obras y servicios, y en su caso (en los sistemas de actuación públicos) de condiciones económicas-administrativas. El Proyecto debe contener las prescripciones necesarias para la ejecución de las obras y para su contratación.

2. En los pliegos de condiciones habrán de fijarse los plazos y etapas detalladas de realización de las obras, tanto finales como parciales, y recoger las condiciones que la Oficina Técnica Municipal de Urbanismo establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 2.º de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

4. En la ejecución de los Proyectos de Obras Ordinarias y Extraordinarias, las obras de Reurbanización del espacio Viario y los espacios libres, tanto municipales, como de los particulares y Compañías de Servicios en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, será de aplicación los criterios y determinaciones generales de las presentes Normas y Recomendaciones sobre diseño del viario.

Artículo 10.2.5. Ejecución de las obras de urbanización (OP).

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico, el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía o cualquier otra disposición que lo supliere.

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

Artículo 10.2.6. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos (OP).

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

- a) En metálico.
- b) Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo

donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

c) En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

d) Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

e) Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración. Mensualmente, el promotor deberá presentar obligatoriamente las fotografías necesarias para documentar la ejecución de las mismas.

Artículo 10.2.7. Recepción de las obras de urbanización (OP).

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado, así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora. Se entregará a la administración la documentación fin de obra en formato digital, de la forma y manera que establezca la administración para poderse incorporar a la base de datos de la misma.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO 3

La urbanización de los espacios viarios

Artículo 10.3.1. Características de las sendas públicas para peatones. Itinerarios libres de obstáculos (OP).

1. Los Proyectos de Urbanización y Reurbanización deberán cumplimentar las siguientes condiciones para garantizar la presencia de sendas públicas para peatones e itinerarios libres de obstáculos:

a) Las calles peatonales y las aceras del sistema viario deberán diseñarse para constituir sendas públicas para peatones con itinerarios libres de obstáculos.

b) El ancho libre de obstáculos mínimo para la circulación de peatones en las aceras será de dos (2) metros, salvo para elementos puntuales de mobiliario urbano colocados

en el tercio exterior de la acera, y que permitan una anchura libre restante igual o mayor de ciento cincuenta (150) centímetros. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que dos (2) metros, para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas.

c) En las calles en las que sean previsibles concentraciones importantes de peatones, sea por su carácter comercial u otra cualquier causa, la anchura mínima será de trescientos (300) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

d) No se dispondrán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie destinada a paso de peatones, a excepción de los elementos que puedan colocarse para impedir el paso de vehículos (con altura de 60 cm.). En el caso particular de señales de tráfico, se dispondrá a partir de dos (2) metros de altura para evitar obstáculos en el tránsito a los viandantes.

e) Como norma general, se deberá reservar el tercio del acerado más próximo a la calzada para la disposición de mobiliario urbano, árboles, alumbrado público, vados y cualquier otro obstáculo.

f) Los postes de señalizaciones de tráfico, báculos de alumbrado, instalaciones y cuadros de infraestructura de telecomunicación, soportes publicitarios, mobiliario urbano y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán disponerse en el tercio del acerado reservado para estos usos, de forma que permitan el cómodo tránsito de los peatones, especialmente de invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida, y manteniendo siempre como mínimo una anchura libre de obstáculos de ciento noventa (190) centímetros. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

g) La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberán permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua de 2,00 metros. En calles peatonales, esta franja continua tendrá un ancho de al menos la mitad del ancho de la calle. En plazas o zonas peatonales amplias donde no sea aconsejable su asimilación a una calle peatonal, la superficie libre deberá ser de al menos el 50% de la superficie peatonal, distribuida en franjas continuas lo más anchas posibles, y en cualquier caso de un ancho mínimo de tres (3) metros.

2. En las obras de Reurbanización de viario existente, cuando las condiciones del número anterior no puedan cumplirse, se ampliará la anchura de las aceras suprimiendo las plazas de aparcamiento necesarias, para que al menos se pueda disponer de una anchura libre de obstáculos de ciento cuarenta (140) centímetros. En los casos en que por «imposibilidad física» no se pueda cumplir el ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros, se deberá disponer al menos de una anchura tal que permita el paso de una persona en silla de ruedas. Si ni siquiera puede cumplirse esta exigencia en el caso de reurbanización de calles existentes estrechas, se recurrirá, como diseño preferente, al de «calle de circulación compartida».

3. Para salvar desniveles o pendientes y garantizar el libre acceso de minusválidos se dispondrán rampas, como elementos dentro de itinerarios peatonales y espacios libres. Tendrán un firme antideslizante similar a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente longitudinal máxima será del 8%, salvo en tramos inferiores a tres (3) metros donde se puede llegar al diez por ciento (10%), y siempre y cuando exista un itinerario alternativo accesible, podrán disponerse escaleras con peldaños de huella mínima de treinta y cinco (35) centímetros, en un número máximo de diez (10) peldaños entre rellenos, que deberán tener una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros.

4. Cuando sea necesario disponer en las aceras elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos, o marmolillos, tendrán una altura recomendable de

sesenta (60) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de ciento cincuenta (150) centímetros.

5. Los órganos que tienen encomendada la gestión del espacio público deberán cumplimentar los criterios anteriores y adoptarán las medidas precisas para que los espacios públicos cuenten con los itinerarios libres de obstáculos adecuados. Previo a disponer cualquier elemento en la vía pública deberá presentarse plano de justificación de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal.

6. Las condiciones exigidas en este artículo relacionadas con la accesibilidad en la obra de urbanización podrán ser alteradas por las Ordenanzas Municipales sobre Accesibilidad que se redacten a tal efecto. En todo caso deberá verificarse el cumplimiento del Decreto de Accesibilidad de la Junta de Andalucía, el Documento Técnico que desarrolla las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados (Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero), y el Documento Básico Seguridad de Utilización Accesibilidad incluido el Código Técnico de la Edificación.

7. Los espacios públicos en los que se sitúen inmuebles integrantes del Patrimonio Histórico, recogidos en el catálogo del PGOU, así como en los entornos inmediatos, o de protección, en su caso, cualquier construcción o instalación ya sea de carácter definitivo o temporal se estudiará su ubicación de modo que no interfiera en la percepción visual del bien; el mobiliario urbano será controlada su ubicación, material y diseño, del mismo modo que la señalización de tráfico, la ubicación de los semáforos o de los elementos de recogida de residuos urbanos y la plantación de arbolado. Dichas intervenciones en bienes BIC y su entorno deberán ser autorizadas por la Consejería competente en la materia, acorde con la legislación vigente y en concreto con el artículo 33 LPHA.

Artículo 10.3.2. Urbanización de los espacios libres y zonas verdes (OP).

La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente acusada deberán ordenarse mediante rebajes y bancadas que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales accesibles, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Deberá verificarse el cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Artículo 10.3.3. Plantaciones de arbolado y jardinerías (OP).

1. Condiciones generales:

a) Toda actuación que incluya o afecte a zonas verdes y espacios libres no pavimentados de carácter público deberá contar con proyecto específico redactado y firmado por técnico competente. Cuando las obras de jardinería formen parte de obras de urbanización general, el proyecto de jardinería podrá integrarse en el global como separata del mismo.

b) Junto con el proyecto se presentará documento público que comprometa al promotor o entidad promotora al mantenimiento de las zonas verdes hasta que no pasen a la tutela del Ayuntamiento.

c) En cualquier actuación cuya zona de obras o pasos de vehículos esté próxima a algún árbol o plantación, será condición previa al comienzo de cualquier actividad de las obras, el haber protegido los árboles o plantaciones.

2. Condiciones de protección del arbolado y jardines

a) En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones y pasos de vehículos y máquinas se realicen en zonas próximas a algún árbol o plantación existente previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse estos. Los árboles se protegerán a lo largo del tronco y en una altura no inferior a tres (3) metros desde el suelo,

con tablonces ligados con alambres o cualquier otra protección eficaz que se retirará una vez terminada la obra.

b) Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a plantaciones de arbolado, bien sean calles, plazas, paseos o cualquier otro tipo, la excavación no deberá aproximarse al pie del mismo más de una distancia igual a cinco veces el diámetro del árbol a la altura normal ciento veinte (120) centímetros y, en cualquier caso, esta distancia será siempre superior a cincuenta (50) centímetros. En caso de que, por otras ocupaciones del subsuelo, no fuera posible el cumplimiento de este Artículo, se requerirá la visita de inspección de los correspondientes servicios municipales antes de comenzar las excavaciones.

c) En aquellos casos que por la excavación resulten alcanzadas raíces de grueso superior a cinco (5) centímetros, éstas deberán cortarse con hacha, dejando cortes limpios y lisos que se pintarán, a continuación, con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado.

d) Deberá procurarse que la época de apertura de zanjas y hoyos próximos al arbolado sea la de reposo vegetal (diciembre, enero, febrero) y los árboles, en todo caso se protegerán tal como se ha indicado en el apartado 1.

e) Cuando en una excavación de cualquier tipo resulten afectadas raíces de arbolado, el retapado deberá hacerse en un plazo no superior a tres días desde la apertura, procediéndose a continuación a su riego.

f) Será motivo de sanción el depositar cualquier tipo de materiales de obra en los alcorques del arbolado, el vertido de ácidos, jabones o cualquier otro tipo de líquidos nocivos para el árbol, en el alcorque o cercanías de éste y la utilización del arbolado para clavar carteles, sujetar cables, etc., o cualquier fin que no sea específico del arbolado.

g) Cuando por daños ocasionados a un árbol o por necesidades de una obra, paso de vehículos, badenes particulares, etc., resultase éste muerto o fuese necesario suprimirlo, el Ayuntamiento, a efectos de indemnización, y sin perjuicio de la sanción que corresponda, valorará el árbol siniestrado en todo.

h) Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada ocho (8) metros en cada acera, a razón de dos en fondo en las calles principales y de uno en las secundarias; así como instalar bancos en las aceras cada treinta (30) metros; la observancia sobre protección de arbolado será rigurosa en el proyecto de urbanización. 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.

i) Los árboles se plantarán conservando la guía principal, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. La observancia sobre protección del arbolado existente será rigurosa tanto en el proyecto de urbanización, como a la hora de redactar el planeamiento de desarrollo, evitando al máximo cualquier afección al arbolado existente.

Artículo 10.3.4. Plantación y siembra (OP).

1. La elección de especies se justificará de una de las dos formas siguientes:

a) Por la experiencia que supone la presencia de la especie en la zona, con desarrollo normal.

b) Demostrando la coincidencia del hábitat de la especie con las condiciones del medio en el término municipal.

2. Para establecer el tamaño de las plantas a utilizar se incluirán en los anejos croquis de dimensiones iniciales y futuras, en los que se fijarán, para los árboles, diámetro o circunferencia natural, altura, copa y dimensiones y preparación del cepellón. Para arbustos, altura, ramificación y características del cepellón o maceta.

3. Igualmente, se fijarán las dimensiones de los hoyos para cada tipo de planta.

4. Plano de plantación. Todo proyecto deberá llevar un plano de plantación en el que figuren únicamente las líneas y las especies a plantar, representadas en una clave que podrá detallarse al margen del mismo plano.

5. En las praderas se detallará la semilla o semillas a utilizar, época y forma de siembra, mancillado y primeros cuidados.

Artículo 10.3.5. Contenido específico de los Proyectos de Jardinería (OP).

1. Todos los Proyectos de Urbanización llevarán incluido un Proyecto específico de jardinería con descripción de las especies a plantar o reponer. Se darán prioridad a las especies autóctonas de la zona y en caso de que la urbanización se ejecute en zonas donde existan árboles, arbustos y plantaciones autóctonas se respetarán las mismas, procediendo a trasplantar o reponer aquellas piezas que garanticen la permanencia del paisaje existente y eliminar el impacto visual.

2. Los proyectos o separatas de los mismos relativas a obras de jardinería cumplirán las siguientes condiciones específicas:

a) Memoria: Incluirá referencia a los antecedentes estudio de demanda de cada tipo de zona verde, justificación de lo proyectado, descripción del terreno, suelo, elección de especies, descripción de las obras complementarias necesarias, cálculo de riego, plantaciones y siembras y conservación.

b) Planos: Incluirán: situación, estado actual con curvas de nivel cada 0,5 m., planta general, movimiento de tierras y perfiles, construcciones, plano de hidráulica (agua, riego, vertido, drenajes, etc.) y plano de plantaciones.

c) Mediciones y presupuestos. Incluirán además de los capítulos o partidos normales de toda obra de urbanización el Capítulo o partidas correspondientes a plantaciones, siembras y mantenimiento.

d) Pliego de Condiciones. Incluirá, además de los apartados necesarios para la definición, control y calidad de las obras, las condiciones específicas que deben cumplir las plantas y semillas, el agua de riego, las tierras, reposición de mallas y condiciones de conservación.

Artículo 10.3.6. Equipamiento y mobiliario urbano. Condiciones generales (OP).

Todos los equipamientos, tales como papeleras, bancos, juegos infantiles, etc., deberán ir sujetos a los cimientos por medio de espárragos atornillados con tuercas visibles de forma que puedan desmontarse sin romper la obra ni el elemento que se desee mover. En ningún caso quedarán encerrados en alguna de sus partes.

Artículo 10.3.7. Condiciones de los juegos y zonas infantiles (OP).

1. En los juegos no deberán utilizarse materiales como chapa, tubos u otros elementos que al desgastarse o partirse puedan suponer peligro para los niños.

2. Los juegos serán preferentemente de maderas duras y en sus movimientos no deberán suponer peligro para sus visitantes, construyéndose vallas que protejan las zonas de trayectoria de los mismos y colocándose carteles indicadores del peligro.

3. En el diseño de las zonas infantiles deberá tenderse a los terrenos de aventuras en los que los niños tengan la ocasión de desarrollar su iniciativa y poner en juego su imaginación, procurando huir de elementos aislados con una finalidad única y determinada.

Artículo 10.3.8. Papeleras y bancos (OP).

1. Las papeleras serán del tipo municipal, y en el defecto de su falta de definición deberán ser aceptadas, en cada caso, por los Servicios Técnicos Municipales.

2. Los bancos que incluyan elementos de madera, éstos no podrán tener ningún hueco inferior a los seis (6) centímetros.

Pavimentación de las vías públicas. 1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriva en de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, establecido esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. El pavimento de las sendas de circulación de los peatones y las plazas facilitará la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

4. Las tapas de arquetas, registro, etc., se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano. La disposición de imbornales será tal que las rejillas sean transversales al sentido de la marcha rodada.

Artículo 10.3.9. Pavimentación de las vías públicas (OP).

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestarán de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillos, salvo en las calles compartidas. A tales efectos se diversifican los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

3. Las vías de circulación y acerados tendrán una pendiente longitudinal mínima de veinticinco centésimas (0,25%) para evacuación de las aguas pluviales, y una máxima del seis por ciento (6%). La pendiente transversal del viario será del 2%. El trazado de los itinerarios peatonales en la vía pública se realizará de forma que los desniveles de sus perfiles, tanto longitudinales como transversales, no alcancen grados de inclinación que impidan su utilización por personas con problemas de movilidad.

4. En cuanto a las condiciones de pavimentación de los viales, espacios públicos y zonas verdes, deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas de accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, publicado en el BOJA núm. 140, con fecha de 21 de julio de 2009.

5. El pavimento de las sendas de circulación de peatones y las plazas facilitara la cómoda circulación de personas y vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquellas que ocasionalmente pudieran ser atravesadas por vehículos a motor, que no deformaran su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado de bordillo.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados a tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas.

6. Los proyectos de Urbanización incluirán la necesaria señalización vertical y horizontal de los viarios proyectados (pasos de peatones, bandas de detención, símbolos en calzada, etc.). Asimismo, los proyectos de intersecciones que necesiten instalaciones de semaforización para la regularización de las intersecciones principales y con las vías exteriores de conexión, o bien la reforma de las existentes, incluirán obligatoriamente

las canalizaciones, arquetas, así como las columnas y báculos semafóricos para la regularización semafórica de las fases, así como las instalaciones de los pasos de peatones correspondientes.

7. Será obligatorio iluminar adecuadamente los «pasos de cebra», así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad.

Todos los viales incluidos en los proyectos de urbanización y Reurbanización de viarios, tendrán plantaciones de arbolado de sombra y arbustos, tanto en los Acerados laterales y medianas centrales.

Las especies de árboles y arbustos a elegir serán de reconocida adaptación al clima del municipio, con unas medidas mínimas de 20 cm de perímetro circular. En los nuevos alcorques se establecen unas dimensiones mínimas interiores de 0,90 x 0,90 m. Para árboles de gran porte las dimensiones mínimas interiores serán de 1,50 x 1,50 m.

8. Los elementos de protección puntual contra la invasión de vehículos se situarán en la franja de transición a la calzada de forma que no produzcan interferencias en las áreas peatonales. Tendrán una altura recomendable de setenta (70) centímetros y una luz libre mínima entre ellos de 100 centímetros, de forma que permitan el paso de sillas de ruedas entre sí. Deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo. Se utilizarán preferentemente marmolillos, que circunstancialmente puedan ser utilizados como asientos y apoyos (apoyo isquiático), realizados con materiales pesados, sólidos y estables, preferentemente pétreos, que no requieran anclaje ni conservación y con dimensión suficiente para que puedan ser detectados por personas ciegas.

Artículo 10.3.10. Calles de circulación compartida (OP).

1. Se evitará la impresión de separación entre calzada y acera; por consiguiente, no existirán diferencias físicas notables entre los distintos elementos de la sección transversal de la calle. Las bandas que visualmente den la impresión de separar el espacio peatonal del vehicular deberán interrumpirse cada veinticinco (25) metros de manera perceptible.

2. Las entradas y salidas de las calles compartidas deberán reconocerse como tales por su propia ordenación y, en la medida en que sean utilizables por vehículos, se tratarán de forma análoga a los accesos de garajes y aparcamientos.

3. Se dispondrán ordenaciones y dispositivos específicos en las distintas partes de la zona de coexistencia destinadas a la circulación vehicular, de modo que los vehículos circulen a la velocidad de los peatones. La distancia que separe estos elementos de ordenación no debe superar los cincuenta (50) metros.

4. Si se dispusiesen espacios especialmente diseñados como áreas de juego, se separarán y diferenciarán de los destinados a la circulación.

Artículo 10.3.11. La reurbanización de los viarios públicos existentes (OP).

1. La Reurbanización de los viarios e intersecciones en el viario público existente se ejecutaran de acuerdo con los criterios y niveles de accesibilidad rodada, peatonal, bicicleta y transporte público colectivo, consecuencia de la propuesta de jerarquización del sistema viario urbano, según la categoría y la funcionalidad correspondiente a cada uno de los viarios en función del papel que deben cumplir dentro en el reparto modal asignado por el Plan entre los diferentes modos de transporte público, privado y no motorizado.

2. Los Proyectos de reurbanización incluirán adicionalmente la renovación de las infraestructuras urbanas necesarias para la modernización de las redes de servicios urbanos, en coordinación con las necesidades de actuación de las diferentes empresas municipales y de servicios urbanos.

Artículo 10.3.12. Vías para bicicletas (OP).

1. El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril bici, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones, a criterios comúnmente aceptados por los proyectistas.

2. Se señalarán los itinerarios de vías para ciclistas, bien en carriles en plataforma reservada, o dentro de acerados y calles peatonales.

3. Los Proyectos de Urbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una plaza por cada diez de aparcamientos en superficie.

Artículo 10.3.13. Estacionamiento en vía pública (OP).

1. Los estacionamientos en las vías públicas no interferirán el tránsito por éstas debiendo contar con un pasillo de circulación con las condiciones dimensionales mínimas que se señalan a continuación:

a) Unidireccional (a uno o a ambos lados):

Aparcamiento en línea, tres (3) metros.

Aparcamiento en batería, cinco (5) metros.

Aparcamiento en espina, cuatro (4) metros.

b) Bidireccional:

Aparcamiento en línea, cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

Aparcamiento en batería, seiscientos cincuenta (650) centímetros.

Aparcamiento en espina, quinientos (500) centímetros.

Artículo 10.3.14. Aparcamientos para personas con movilidad reducida (OP).

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada 40 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Artículo 10.3.15. SemafORIZACIÓN. Condiciones generales (OP).

1. Las características y condiciones generales y particulares de las obras e instalaciones de semaforización serán las fijadas, en cada caso, por el Área de Tráfico del Ayuntamiento o servicios técnicos municipales correspondientes.

2. En todo proyecto y obra de urbanización que afecte a red viaria con tráfico rodado y que contemple instalación de redes y servicios enterrados se contemplará y ejecutará conducción en vacío de tubo de PVC de diámetro ciento diez (110) milímetros que podrá discurrir en paralelo y en la misma zanja del alumbrado público para posible uso exclusivo de instalaciones de semáforos.

3. Bajo calzadas, junto a pasos de peatones y en los cruces en que así lo indiquen los servicios técnicos municipales, se dispondrá conducción en vacío para este fin.

4. Las características de los materiales de relleno, protección, etc., así como las normas de ejecución serán iguales que las definidas para las redes de alumbrado público.

5. En los entornos de edificios catalogados y entornos de protección se estará en lo dispuesto en el artículo 10.3.1. apdo.7.

CAPÍTULO 4

Infraestructuras urbanas básicas

Artículo 10.4.1. Condiciones generales. El dimensionamiento y trazado de redes (OP).

1. Sólo se consideran en las presentes Artículos aquellos aspectos que deben ser tenidos en cuenta en la redacción de los proyectos de urbanización para conseguir una deseable homogeneidad y, en todo caso, la calidad adecuada de las redes de infraestructura.

2. Para todo lo no contemplado en las presentes Artículos relativo a aspectos técnicos de los proyectos y obras de urbanización será de aplicación la Normativa específica de carácter Nacional y Autonómico que les afecten y, en su defecto, las Normas de las empresas y compañías suministradoras, teniendo todas ellas carácter de complementario de las disposiciones legales en vigor.

3. Serán de aplicación a todas las obras de urbanización que se ejecuten en el suelo urbano y suelo urbanizable que sean objeto de Proyecto de Urbanización o de Obras Ordinarias de urbanización.

4. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

5. Las redes de alcantarillado deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicas. Las conducciones que afecten a estos proyectos discurrirán necesariamente por zonas de dominio público. No obstante, de forma excepcional en caso de imposible cumplimiento, podrá admitirse que de forma puntual algún tramo transcurra por suelo privativo libre de edificación siempre que se establezca la servidumbre correspondiente en documento público.

Artículo 10.4.2. Red de abastecimiento (OP).

1. En lo referente a las secciones, calidades y piezas de las redes de abastecimiento de agua potable, se estará a lo dispuesto en las Normas y recomendaciones que la empresa de abastecimiento estime de aplicación en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de abastecimiento. Los cálculos para dotaciones, de agua se realizarán utilizando los siguientes datos de consumo: Residencial 350 litros/habitante/día; Terciario: 1,5 litros/m² de techo; Uso Industrial: se justificarán las dotaciones de consumo en función de la tipología de implantaciones industriales dominantes en el sector.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Así mismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

3. No se utilizarán canalizaciones ni piezas auxiliares con material que contenga fibrocemento. El diámetro mínimo de las canalizaciones será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad de circulación del agua en las redes estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

4. El agua de abastecimiento deberá en todo caso cumplir las condiciones de potabilidad del Código Alimentario, así como las instrucciones que a este fin impongan los organismos competentes.

5. La disponibilidad de aguas no potables para riego y otros usos en los nuevos crecimientos previstos implicara prever y ejecutar en su caso redes específicas para el uso de aguas no potables, propiciando en general a la utilización de redes separativas, de aguas potables y no potables.

Artículo 10.4.3. Red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales (OP).

1. En lo referente a las condiciones particulares sobre saneamiento de aguas residuales y pluviales, depuración y vertido, se estará a lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales y supletoriamente por las Normas Básicas y recomendaciones que la empresa municipal gestora del servicio público aplique en la redacción de los Proyectos de redes e instalaciones de saneamiento.

2. Las redes de saneamiento deben discurrir necesariamente por viales de uso público. En casos especiales, por razones topográficas, urbanísticas, o de otra índole, podrá discurrir algún tramo por zonas verdes públicos.

3. Cuando las viales tengan más de dos carriles de circulación, las redes se dispondrán preferentemente en ambos márgenes del viario, para evitar disponer pozos de registro dentro de calzado y evitar las acometidas de imbornales con excesiva longitud.

4. El sistema de la red de saneamiento de la ciudad será del tipo unitario o separativo conforme a las exigencias de la empresa gestora del servicio. El diámetro mínimo de las canalizaciones y acometidos será el exigido por las Ordenanzas específicas o Normas Básicas que aplique la empresa gestora del servicio público, atendiendo a las necesidades o satisfacer. De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: el diámetro mínimo será de 300 mm; los materiales a utilizar serán el hormigón vibropresado en secciones hasta el ovoide 1,80 m; el hormigón armado para secciones iguales o superiores a los 2,00 m de diámetro. Hasta diámetros de 800 mm. se podrá utilizar tubos de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

5. Se dispondrá una acometida de saneamiento por cada portal en edificios de vivienda colectiva, salvo que las rasantes hidráulicas de la red no lo permitan.

De no existir Normas Básicas u Ordenanzas, se aplicarán supletoriamente las siguientes características: las acometidas tendrán un diámetro mínimo de 200 mm y serán de PVC con una rigidez circunferencial no inferior a 8 KN/m² (SN 8).

6. Se protegerán correctamente las tuberías caso de que discurran por espacios de calzada o aparcamiento, si no hubiere una diferencia de cota superior a un (1) metro desde la clave hasta la superficie de calzada.

7. Si las tuberías de agua potable deben instalarse en su proximidad se fijará una distancia mínima de cincuenta (50) centímetros libres entre las generatrices de ambas conducciones, disponiéndose la del agua potable a un nivel superior.

8. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

9. Queda prohibido el uso de las fosas sépticas en suelo urbano o urbanizable, tolerándose las existentes hasta tanto se culminen las obras de urbanización del ámbito.

10. En los nuevos crecimientos previstos el saneamiento se ejecutará a través de redes separativas para la recogida de aguas pluviales y residuales. Podrá establecerse excepciones en los suelos urbanos no consolidados que por las condiciones de la zona y a criterio de la compañía gestora del servicio se considere no adecuado para el mantenimiento y gestión de la red.

11. Para el dimensionamiento de las redes de pluviales de los sectores a desarrollar y en la renovación de los existentes en su caso, se analizará el caudal para T=500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo de la zona estudiada.

12. Los puntos de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en los proyectos de urbanización de los sectores y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a

otra, para evitar las afecciones al DPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto. Lo indicado será objeto de estudio y desarrollo en los planes de desarrollo y proyectos de urbanización que afectan a los ámbitos a desarrollar.

13. Las actuaciones en los nuevos desarrollos urbanísticos previstos ni sus obras de construcción deberán afectar al drenaje actual de las carreteras estatales y autonómicas y sus redes de evacuación no deberán aportar vertidos a los drenajes existentes de aquellas. Cualquier actuación, en caso de nuevas actuaciones o remodelaciones, que afecte las condiciones de las redes de drenaje de dichas carreteras deberá ser objeto de autorización del titular de la carretera.

14. Los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores.

15. En las redes de colectores de aguas residuales urbanas no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la aglomeración urbana o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

16. En tiempo seco no se admitirán vertidos por los aliviaderos.

17. Los aliviaderos del sistema colector de saneamiento y los de entrada a la depuradora deberán dotarse de los elementos, pertinentes en función de su ubicación, antigüedad y el tamaño del área drenada para reducir la evacuación al medio receptor de, al menos, sólidos gruesos y flotantes. Estos elementos no deben reducir la capacidad hidráulica de desagüe de los aliviaderos, tanto en su funcionamiento habitual como en caso de fallo.

18. Con el fin de reducir convenientemente la contaminación generada en episodios de lluvia, los titulares de vertidos de aguas residuales urbanas tendrán la obligación de poner en servicio las obras e instalaciones que permitan retener y evacuar adecuadamente hacia la estación depuradora de aguas residuales urbanas las primeras aguas de escorrentía de la red de saneamiento con elevadas concentraciones de contaminantes producidas en dichos episodios.

19. En las autorizaciones de vertido de sistemas de saneamiento de aguas residuales de zonas industriales, se tendrán en cuenta los siguientes criterios en relación a los desbordamientos en episodios de lluvia:

a) Los proyectos de nuevos desarrollos industriales deberán establecer, preferentemente, redes de saneamiento separativas, e incorporar un tratamiento de las aguas de escorrentía, independiente del tratamiento de aguas residuales.

b) En las redes de colectores de aguas residuales de zonas industriales no se admitirá la incorporación de aguas de escorrentía procedentes de zonas exteriores a la implantación de la actividad industrial o de otro tipo de aguas que no sean las propias para las que fueron diseñados, salvo en casos debidamente justificados.

c) No se permitirán aliviaderos en las líneas de recogida y depuración de:

1.º Aguas con sustancias peligrosas.

2.º Aguas de proceso industrial.

20. No se podrán otorgar licencias de apertura y ocupación hasta que los terrenos en los que se han realizado las actuaciones de transformación urbanística a través de su urbanización no cuenten con conexión a la redes de saneamiento y abastecimiento.

Artículo 10.4.4. Instalaciones de alumbrado público (OP).

1. Para la ejecución de las instalaciones de alumbrado público será de aplicación las condiciones técnicas establecidas por el Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado.

2. Los Proyectos de Urbanización incluirán las obras para instalaciones de nuevo alumbrado público para todos los viales, espacios públicos y zonas verdes, con los siguientes parámetros de iluminación media: Viales 25 lux, Espacios Libres y Zonas Verdes 15 lux. Las obras a proyectar deberán incluir las afecciones al alumbrado público existente, y la legalización y contratación de las nuevas instalaciones.

3. Las nuevas instalaciones de alumbrado público incluirán obligatoriamente equipos para la reducción del consumo energético mediante sistemas de reducción y estabilización del flujo luminoso. Las luminarias tendrán un índice de protección mínima IP-65, siendo obligatorio IP-66 en los viales principales.

4. Con carácter preferente se emplearán lámparas de vapor de sodio de alta presión por su mejor rendimiento y durabilidad.

5. Se prohíbe disponer luminarias que proyecten la luz hacia el cielo (farolas tipo globo), por su escaso rendimiento lumínico y contribución a la contaminación luminosa de los cielos.

6. Dentro del Suelo Urbano, deberán renovarse todas las instalaciones existentes cuya vida útil sea superior a los veinte (20) años. Asimismo, todos los espacios públicos, parques y zonas verdes contarán con iluminación artificial específica en función de los usos e intensidades previstas por los proyectos de urbanización.

7. Las redes de distribución serán subterráneas.

8. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los Reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 10.4.5. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos (OP).

En todo Proyecto de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Residuos Sólidos.

Artículo 10.4.6. Las infraestructuras para la energía eléctrica (OP).

1. Los proyectos de urbanización resolverán completamente las dotaciones de infraestructura energía eléctrica necesarias para las edificaciones y usos a implantar en los terrenos objeto de urbanización de acuerdo con las previsiones de la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector Eléctrico, y el R.D. 1955/2000, de 1 de diciembre.

2. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica, contemplarán las modificaciones de la red correspondiente al suelo urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización, dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

3. En el Suelo Urbano y Urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justifique cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en los ámbitos de los espacios protegidos por razones arquitectónicas e históricas, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

4. La modernización de las infraestructuras eléctricas de alta tensión de la localidad se realizará conforme a las previsiones del presente Plan realizadas de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

5. Todas las líneas aéreas de alta tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

6. Será obligatorio que los Proyectos de Urbanización de los sectores incluyan las obras para la modificación a subterráneo para todas las líneas aéreas existentes de Media y Baja Tensión dentro del ámbito de los suelos a urbanizar, así como las de alta salvo que proceda el ajuste de su trazado a los pasillos establecidos.

7. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizarán columnas metálicas con postes tubulares en sustitución de los antiguos apoyos

tradicionales con barras angulares, por la mejora estética que aportan al paisaje y la menor superficie de ocupación sobre el terreno.

Artículo 10.4.7. Infraestructuras de telecomunicación (OP).

1. La Regulación y Gestión de las infraestructuras en materia de telecomunicaciones se regirá por la vigente Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, y será de aplicación la siguiente legislación vigente en materia de telecomunicaciones:

- La Ley General de Telecomunicaciones en vigor es la Ley 11/2022, de 28 de junio.
- Normativa específica vigente sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación, su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, y la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.

- El Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprobó el reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas, el cual ha sido modificado por el Real.

- Decreto 123/2017, de 24 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento sobre el uso del dominio público radioeléctrico, y la Orden CTE/23/2002, de 11 de enero, por la que se establecen condiciones para la presentación de determinados estudios y certificaciones por operadores de servicios de telecomunicaciones.

- El Real Decreto 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

2. Las redes de telecomunicaciones se atenderán a la normativa sectorial específica, debiendo ser proyectadas las redes por técnico competente.

3. Salvo Excepciones, en el suelo urbano y urbanizable las redes de telecomunicaciones serán subterráneas, discurriendo bajo acerado, y a las distancias adecuadas respecto al resto de instalaciones, con los registros necesarios, debiéndose evitar en la medida de lo posible la instalación de nueva planta de tendido de cables para telecomunicaciones de forma aérea, siempre respetando lo establecido en la Ley 11/2022.

Artículo 10.4.8. Disposiciones generales para la ordenación del subsuelo en los servicios urbanos de las obras de urbanización (OP).

1. Los proyectos de Urbanización deberán resolver los encuentros de servicios en los cruces de acerados y calzadas, estableciendo el orden de disposición de cada uno de ellos, así como resolver la ordenación de los trazados de los servicios urbanos. El trazado se realizará preferentemente por espacios libres no rodados, configurando una reserva de suelo con anchura suficiente para alojar las instalaciones necesarias para dotar a las parcelas resultantes del planeamiento.

2. Todos los Proyectos de Urbanización incluirán planos descriptivos de la separación entre servicios en los acerados, que deberá respetar la presencia del arbolado en las aceras, así como los elementos adicionales a las canalizaciones como arquetas, cámaras de registro, armarios, etc., sobre todo en los cruces entre viarios.

3. La disposición de servicios urbanos en las secciones del viario de nueva urbanización, como en la reurbanización del viario existente, se realizará de acuerdo con los criterios de localización en la sección, separación entre servicios y profundidades correspondientes y en función de los criterios de los artículos siguientes.

Artículo 10.4.9. Disposición de servicios en aceras y calzadas (OP).

1. Como norma general todos los servicios, a excepción de la red de saneamiento, deberán trazarse y discurrir bajo aceras o red viaria peatonal y el saneamiento, en caso de existir bandas de aparcamiento, bajo éstas.

2. En calles con anchos superiores a los quince (15) metros las redes de servicio se desdoblarán, para cubrir las necesidades de abastecimiento sin cruces de calzada para acometidas.

3. Cuando bajo una misma acera tengan que discurrir los servicios básicos, suministro de energía eléctrica, telecomunicaciones, distribución de agua y alumbrado público, se procurará que la posición de las diversas infraestructuras respondan al siguiente esquema de colocación.

4. La posición relativa en sección, de las redes enterradas será tal que los cruces entre redes para acometidas y en encuentros de calles permita mantener las posiciones relativas y distancias de seguridad fijadas por las Normativas específicas correspondientes. De menor a mayor profundidad, será obligatorio la siguiente distribución para los servicios básicos: alumbrado público, energía eléctrica, telefonía, distribución de agua y saneamiento.

5. Las variaciones en la disposición de servicios respecto a las presentes recomendaciones, que se introduzcan en los Proyectos de Urbanización, deberán ser justificadas.

6. En caso de existir o preverse arbolado no se dispondrá ninguna red bajo los alcorques ni a menos de un (1) metro del eje de los árboles.

7. En obras de urbanización en suelos urbanos consolidados, y en los proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de este Plan General, las condiciones anteriores podrán excusarse previa justificación razonada y consulta a los servicios técnicos municipales correspondientes.

Artículo 10.4.10. Redes superficiales y aéreas (OP).

1. Como norma general se prohíbe la instalación de redes de servicio superficiales o aéreas, tendiéndose en las obras de urbanización en la ciudad consolidada a suprimir los tendidos aéreos actualmente existentes.

2. Cuando por razones debidamente justificadas sea imprescindible contemplar tendidos aéreos tales como instalaciones complementarias de redes existentes, obras parciales, etc., éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas suministradoras y las recomendaciones del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado.

3. Al igual que para los tendidos aéreos cuando, por su naturaleza o imposibilidad de resolver instalaciones complementarias en edificaciones aéreas o enterradas, sea imprescindible su ejecución superficial o aérea en vías y espacios públicos, éstas se atenderán a la Normativa General que les sea de aplicación, la específica de las empresas o compañías suministradoras.

CAPÍTULO 5

Medidas de seguridad

Artículo 10.5.1. Balización y señalización de las obras (OP).

1. Obras que se realizan en vías públicas:

a) Las obras que se realizan en la vía pública serán ejecutadas cumpliendo la normativa vigente en materia de Seguridad y Salud laboral.

b) Las obras que se realizan en la vía pública deben señalizarse de tal forma que los peligros y dificultades que originan se reduzcan al mínimo indispensable. Todo lo que se indica en adelante, se refiere a estas obras.

2. Características generales:

a) La señalización deberá ajustarse en todo momento a lo establecido al efecto en el Código de Circulación vigente, sin que puedan ser alterados sus requisitos o modelos.

00300381

b) En un mismo poste, no podrá ponerse más de una señal reglamentaria, cuyo borde inferior, como mínimo, estará a un metro del suelo. Como excepción, las señales combinadas de «Dirección Prohibida» y «Dirección Obligatoria», podrán situarse en el mismo poste y a la misma altura.

c) En combinación con una señal reglamentaria, se podrán añadir indicaciones suplementarias, para lo que se utilizará una placa rectangular, colocada debajo de la señal.

Artículo 10.5.2. Señalización y balizamientos mínimos (OP).

1. Toda obra deberá estar advertida por la señal «Peligro de obras».
2. Se dispondrá siempre de una o varias vallas que limiten frontalmente la zona no utilizable para el tráfico. La separación entre vallas o entre ellas y el borde de la calzada será inferior a un metro. Lateralmente se dispondrán vallas o balizas que limiten la zona de calzada no utilizable y cuya separación será inferior a ciento cincuenta (150) centímetros.
3. Las vallas utilizadas deberán ir pintadas con pintura reflectante; en ningún caso tendrán una altura inferior a un (1) metro o una longitud menor de ochenta (80) centímetros. Los elementos de sujeción o de apoyo de la valla asegurarán una estabilidad suficiente.

Artículo 10.5.3. Señalización complementaria (OP).

1. La limitación progresiva de velocidad se hará en escalones máximos de 20 km/hora, desde la velocidad normal de la calle hasta la máxima permitida por las obras.
2. Cuando se produzca estrechamiento de la calzada o bien el corte de la misma, se señalará por medio de carteles y flechas el camino de desvío a seguir.
3. Cuando las obras reduzcan más de tres metros el ancho de la calzada, se indicará la dirección con señales de «Dirección obligatoria».

Artículo 10.5.4. Señalización nocturna (OP).

Las señales habrán de ser claramente visibles durante la noche, por lo que señales y vallas serán reflectantes.

Artículo 10.5.5. Modo de efectuar las obras (OP).

1. Ninguna calle de sentido único podrá quedar con una anchura inferior a tres metros libres para el tráfico.
2. Ninguna calle de doble sentido podrá quedar con una anchura inferior a seis metros libres para el tráfico.
3. Para cualquier obra que se haya de acometer en la vía pública, se comunicará con la debida antelación a la administración municipal competente en materia de Tráfico, la que estimará la necesidad o no de presentación de un plan de obras.
4. Independientemente del tipo de obra o vía en que ésta se realice, será obligatorio, una vez obtenidos los permisos necesarios comunicar a la Policía Municipal, con veinticuatro horas de antelación, el momento en que se dará comienzo a la obra para que se tomen las medidas oportunas.

Artículo 10.5.6. Pasos de peatones (OP).

1. En las obras que afecten a las aceras y puntos de la calzada que son paso habitual de peatones, habrá de mantenerse el paso de los mismos. El ancho mínimo del paso de peatones será de sesenta centímetros.
2. Cuando a menos de un metro de distancia del paso de peatones exista una zanja o excavación cuya profundidad sea superior a un metro, será obligatoria la instalación de pasamanos o barandillas de protección en cumplimiento de la legislación de seguridad correspondiente.
3. Cuando se trate de una calle en que el paso de peatones se haga por la calzada paralelamente al sentido de circulación, se habilitarán pasos en los que se garantice, por medio de vallas, la separación entre ambos tráficos, que deberá estar balizada durante

la noche. El vallado será continuo y se limitará la velocidad del tráfico rodado a 20 Km/h colocándose bandas sonoras en el pavimento para garantizar su cumplimiento.

4. Cuando para la realización de obras sea preciso instalar contenedores, será preceptiva la autorización de la administración municipal competente en materia de Tráfico.

LIBRO II

NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES

TÍTULO 11

RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1

Disposiciones generales

Artículo 11.1.1. Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano (OE).

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del Suelo Urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

- a) La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.
- b) La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidados.
- c) El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, mediante la delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo urbano No Consolidado para las que el Plan General puede establecer su ordenación pormenorizada y detallada, para su gestión y ejecución en el momento de la entrada en vigor del Plan, dentro de los plazos que éste prevea.
- d) La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.
- e) La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- f) La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.
- g) La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- h) El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- i) La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- j) El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada precisando la anchura de los viales; los criterios para su fijación en aquellas zonas objeto de planeamiento detallado posterior.
- k) La previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.
- l) La reglamentación detallada en el Suelo Urbano ordenado del uso pormenorizado, volumen o aprovechamiento y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

m) Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

n) Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

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

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b) Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d) Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento de desarrollo, o Estudios de Detalle.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

Artículo 11.1.2. La clasificación y delimitación del Suelo Urbano (OE).

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de la ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan o de los Planes Parciales que se desarrollen, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren

los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del Plan General se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45.2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

- a) Suelo Urbano Consolidado por la urbanización.
- b) Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 11.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado (OE).

1. Tendrán la consideración de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado conforme al siguiente artículo.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano Consolidado en los Planos de Ordenación, siendo éste el que resta del suelo urbano una vez deducidos los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 11.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado (OE).

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan adscribe la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en los Planos de Ordenación, estableciendo unidades de ejecución con objeto de:

- a) Posibilitar la edificación en las zonas no consolidadas con las necesarias dotaciones de equipo e infraestructuras.
- b) En áreas consolidadas por la edificación, pero carentes de urbanización o con servicios urbanísticos insuficientes, dotarlas de ésta.
- c) Determinar el reparto equitativo de las cargas y beneficios que conlleva la ordenación urbanística.

Artículo 11.1.5. Ordenación del Suelo Urbano No consolidado (OP).

1. Para cada unidad de ejecución el Plan General establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación, especificando los

usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.

2. Las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado sin ordenación detallada Plan Parcial en los sectores previstos o Plan Especial si se trata de Áreas de Reforma Interior.

La ordenación pormenorizada que se grafía en los planos de ordenación para las unidades de ejecución no ordenadas tiene carácter no vinculante debiendo ser determinada con carácter definitivo por los instrumentos de desarrollo previstos en las fichas urbanísticas.

No obstante, tendrá carácter vinculante el viario principal y la localización de dotaciones cuando, en su caso, así se determine en la ficha urbanística correspondiente.

3. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de los diferentes ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, sin perjuicio de las especificaciones necesarias para asegurar objetivos de ordenación específicos.

4. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Se recoge en la ficha correspondiente el cuatrienio al que se adscribe el desarrollo del sector o área de reforma interior a uno de los dos cuatrienios, y el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio.

5. Orden de prioridad y programación: En los suelos urbanos no consolidados se establece en las correspondientes fichas el orden y plazos para formular planeamiento de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU; dicho planeamiento concretará los plazos de urbanización.

Los ámbitos con ordenación pormenorizado establecido por el PGOU, la programación de la Ficha se entenderá como plazo de urbanización y reparcelación.

En los ámbitos sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo máximo para la ejecución de la urbanización y reparcelación se establece en cuatro años a partir de la aprobación del planeamiento correspondiente.

Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

6. Programación del suelo urbano consolidado:

ÁMBITO	SISTEMA ACTUACIÓN	INS. DE DESARROLLO	PLAZOS PLANEAMIENTO	PLAZOS ORDENACIÓN	PLAZOS EJECUCIÓN
SUnc-R1: Andalucía Carboneras	COOPERACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-R2: Santa Ana-Velázquez	COMPENSACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
SUnc-R3: Huertecillos Norte	COMPENSACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-R4: Cooperativa Vinícola	COMPENSACIÓN	PERI	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-R5: Vera Cruz	COOPERACIÓN	PERI	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-R6: Padre Domínguez García	COMPENSACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
SUnc-R7: Jazmín Guatemala	COMPENSACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO

00300381

ÁMBITO	SISTEMA ACTUACIÓN	INS. DE DESARROLLO	PLAZOS PLANEAMIENTO	PLAZOS ORDENACIÓN	PLAZOS EJECUCIÓN
SUnc-R8: Los Almendrales	COMPENSACIÓN	PERI	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-I1: Cañada del Jorobado	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-I2: Vendimiadores	COMPENSACIÓN	PERI	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SUnc-I3: Huertecillos Este	COMPENSACIÓN	PERI	2 AÑOS	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
SUnc-I4: Carbajales	COMPENSACIÓN	ORDENADO	2 AÑOS	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO

Los plazos para el desarrollo del planeamiento en los ámbitos sujetos a instrumentos de desarrollo se realizarán en los dos primeros años del cuatrienio en que se ha establecido la programación.

Artículo 11.1.6. Cesiones y reservas en Suelo Urbano No Consolidado (OE).

1. El instrumento de desarrollo establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.

2. Asimismo se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo preciso para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c) de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b).

Artículo 11.1.7. Urbanización y edificación en Suelo Urbano No Consolidado (OP).

1. Se realizarán Proyectos de Urbanización tras la aprobación del instrumento de desarrollo correspondiente, para dotar al Suelo Urbano No Consolidado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este Plan General, en especial las Normas Técnicas de Urbanización y de los instrumentos de planeamiento que desarrollen.

2. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en estas Normas.

Artículo 11.1.8. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística (OP).

A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

1. El Suelo Urbano Consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar, y la Administración Urbanística puede incoar el oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

2. En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

A) Las unidades delimitadas por el presente Plan General son coincidentes con la delimitación de Unidades de Ejecución, las cuales se desarrollarán por el sistema de actuación que se señala en las fichas de planeamiento, incluidas en el anexo a las presentes Normas.

B) La delimitación de Unidades de Ejecución, cuando no se contenga en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

a) Los terrenos a incluir dentro de la Unidad de Ejecución deberán pertenecer a una misma Área de Reparto. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto, por parte de los propietarios afectados, de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.

b) A los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las Unidades de Ejecución puedan ser discontinuas.

d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyan otros, deberá, necesariamente, motivarse. En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva Unidad de Ejecución no prevista en el planeamiento, la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pusiese de manifiesto su necesidad.

e) La delimitación de las unidades de ejecución se efectuará por el municipio, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

3. La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del 10 % de la inicialmente prevista. Cuando sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

CAPÍTULO 2

Régimen jurídico del suelo urbano

Sección 1.ª El Suelo Urbano Consolidado

Artículo 11.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado (OE).

Los propietarios de terrenos incluidos en Suelo Urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas.

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

a) La facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

b) La facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del Suelo Urbano Consolidado:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

b) Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

c) Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

00300381

d) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 11.2.2. Régimen del Suelo Urbano Consolidado (OE-OP).

1. El Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

a) Compromiso de ejecutar las obras de urbanización de modo simultáneo a las de edificación.

b) Compromiso de no utilizar la construcción en tanto no estén concluidas las de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

c) Acreditación de la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia o acreditación suficiente s/ley para poder actuar sobre la misma.

d) La presentación de fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

e) El incumplimiento del deber de completar la urbanización de forma simultánea a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. Esta asunción por la Administración de la ejecución de las obras de urbanización será obligatoria en aquellos supuestos en los que las mismas sirvan a una pluralidad de parcelas y no puedan o resulte desaconsejable ejecutarlas de forma separada, conservando en todo caso la Administración el derecho al reintegro que se exigirá proporcionalmente a cada propietario de parcela beneficiada en el momento de la solicitud de licencia debidamente actualizado. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece como plazo de edificación en el suelo urbano consolidado cuatro años desde su entrada en vigor. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

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

a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Sección 2.ª El Suelo Urbano No Consolidado

Artículo 11.2.3. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado (OE).

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.
- b) La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b).
- d) El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.
- e) La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

3. En Anexo III, de las presentes NN.UU., se recoge en el apartado Anexo.I.01 «Fichas condiciones de desarrollo y documentación gráfica actuaciones en suelo urbano no consolidado con ordenación detallada», en el que se recogen condiciones de desarrollo de los ámbitos y esquemas de las infraestructuras previstas orientativas que quedarán finalmente definidas en los correspondientes proyectos de urbanización.

Artículo 11.2.4. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio (OE).

En Suelo Urbano No Consolidado se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indican, y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

ÁREA DE REPARTO	ÁMBITO	A.M. (ua/m ² s)
AR1-NC	SUnc-R1 Andalucía Carboneras	0,89219
AR2-NC	SUnc-R2 Santa Ana-Velázquez	0,77454
AR3-NC	SUnc-R3 Huertecillos Norte	0,47001
AR4-NC	SUnc-R4 Cooperativa vinícola	0,78233
AR5-NC	SUnc-R5 Vera Cruz	1,16225
AR6-NC	SUnc-R6 Padre Dominguez Garcia	0,85863
AR7-NC	SUnc-R7 Jazmín Guatemala	1,02270
AR8-NC	SUnc-R8 Los Almendrales	0,15610
AR9-NC	SUnc-I1 Cañada del Jorobado	0,44722
AR10-NC	SUnc-I2 Vendimiadores	0,46383
AR11-NC	SUnc-I3 Huertecillos Este	0,45927
AR12-NC	SUnc-I4 Carbajales	0,46847

00300381

Artículo 11.2.5. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos.

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización en el Suelo Urbano No Consolidado:

Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos (calificación) en la ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado son:

a) Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:

Residencial Casco Antiguo (RCA) 1,00.

Residencial entre Medianeras (REM) 1,00.

Residencial Unifamiliar Aislada Grado 1 (RUA-1) 0,80.

Residencial Unifamiliar Aislada Grado 2 (RUA-2) 1,20.

b) Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología): 0,60.

c) Usos Terciarios:

Usos de Servicios Terciarios compatible con Industrial (TI) 0,85.

d) Usos Industriales:

Industrial Intensivo (grado1) (Ii) 0,70.

Industrial Extensivo (grado2) (Ie) 0,85.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) que se establece para cada uno de las calificaciones pormenorizadas del ámbito en las fichas anexas de los Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (Coeficiente de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

Artículo 11.2.6. El estatuto del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución (OE).

1. Son derechos y facultades de los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto o el porcentaje que establezca el instrumento de planeamiento en los supuestos del artículo 45.2.B.c) de la LOUA, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.3.b).

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

2. Los deberes del propietario del Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles

establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Plan Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

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

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

f) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos ámbitos sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la localidad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo.

g) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que éste no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

4. No procederá la delimitación de unidad de ejecución en los supuestos del artículo 45.2.B.c) de la LOUA, conforme dispone el artículo 58.2.

5. Los sectores lindantes con zonas de DPH que no disponga de deslinde oficial quedaran sujetos a la determinación del deslinde oficial DPH que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde

a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca, sin que ello suponga modificación del PGOU, del ajuste que con dichos lindes tengan los sectores afectados. Las condiciones de Edificabilidad Global y densidad residencial se mantendrán las de la ficha correspondiente ajustándose en función del área resultante.

Artículo 11.2.7. La urbanización y edificación simultáneas en el Suelo Urbano No Consolidado (OP).

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

a) Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.

b) Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.

c) Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización la Administración Urbanística Municipal estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

d) Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.

e) Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

f) Que se acredite la titularidad registral de la finca sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia o acreditación suficiente s/ley para poder actuar sobre la misma.

g) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.

2. En actuaciones asistemáticas la fianza a prestar habrá de cubrir todas las obras a las que alcanza el deber de urbanizar.

3. En actuaciones sistemáticas, se exigirá, además:

A) La firmeza en vía administrativa del proyecto de reparcelación.

B) Que, al menos, en la unidad de ejecución correspondiente esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos:

a) Explanación.

b) Saneamiento.

c) Encintado de aceras y base del firme de calzada.

d) Cruces de calzadas de los servicios.

e) Galerías de servicios.

f) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos.

g) Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se hayan establecido en el proyecto de urbanización. El resto de servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.

4. En el sistema de compensación la fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:

a) Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementando por aplicación del IPC.

b) Las obras ya ejecutadas, su adecuación al planeamiento, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación.

c) Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.

5. En actuaciones sistemáticas por cooperación, el solicitante habrá de haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.

6. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Sección 3.ª Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano

Artículo 11.2.8. Disposiciones generales (OP).

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

Artículo 11.2.9. Clases de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano (OP).

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

a) Son Actuaciones Aisladas o Puntuales, aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización en parcelas calificadas con usos públicos previstos en el Plan para la mejora puntual de la red viaria, del sistema de espacios libres o los equipamientos. En el presente Plan sólo se contemplan en Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización.

b) Son Actuaciones de Mejora Urbana, las que tienen como finalidad principal la reurbanización de los espacios públicos y su nivel infraestructural en áreas de la ciudad que presentan síntomas de deterioro y/o deficiencias puntuales, sin perjuicio de que en su interior puedan desarrollarse Actuaciones Aisladas para la adquisición de terrenos con destino a la mejora dotacional o de la red de espacios y viarios públicos.

Artículo 11.2.10. Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado (OP).

1. Los objetivos de ordenación de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado son la obtención, y consiguiente urbanización, de espacios públicos destinados a la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos.

2. La obtención de terrenos para las Actuaciones Puntuales en suelo urbano consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Puntuales del Suelo Urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social.

El total de las Actuaciones Puntuales en Suelo Urbano Consolidado con indicación de sus usos pormenorizados afectados por los artículo 11.2.9, artículo 11.2.10 y artículo 11.2.11.

DENOMINACIÓN	PARCELA AFECTADA	SUPERFICIE AFECTADA (m ²)	USO PORMENORIZADO	GESTIÓN Y/O EJECUCIÓN
AV-1 Vía de Servicio y C/ Hosteleros	7974904	643,92	Viario	SUnc-I1
	8075310	417,49	Viario	SUnc-I1
	Sistema Obtenido	4.858,21	Viario	AMU1
	Sistema Obtenido	869,56	Área Ajardinada	AMU1
AV-2 Lirio	Sistema Obtenido	3.855,24	Viario	AMU2
AV-3 Avda. 28 Febrero, esquina C/ Carpinteros	8175603	166,93	Viario	Ayuntamiento
	8175603	15,05	Área Ajardinada	Ayuntamiento
	Sistema Obtenido	124,01	Área Ajardinada	Ayuntamiento
	Sistema Obtenido	431,8	Viario	Ayuntamiento
AV-4 Carboneras	Sistema Obtenido	1.723,32	Viario	SURS-R1
AV-5 C/ Fernando Carrasco C/ Fernando Carrasco	8063155	103,35	Viario	Ayuntamiento
	8063199	256,54	Viario	Ayuntamiento
AV-6 Virgen de las Alegrías	Sistema Obtenido	3.229,47	Viario	AMU3
AV-7 C/ Andalucía	8261803	34,85	Viario	Ayuntamiento
	8261804	218,95	Viario	Ayuntamiento
AV-8 C/ Santa Ana, 39	8360105	238,1	Viario Peatonal	SURS-R3
AV-9 C/ Miraflores	7860111	311,98	Viario	SURS-R2
AV-10 Travesía C/ Almaraz-C/ Murillo	8357903	326,45	Viario	Ayuntamiento
AV-11 Huertecillos	Sistema Obtenido	6.495,61	Viario	AMU4
AV-12 C/ Nerva	-	276,69	Viario	SURS-R3
AV-13 C/ Pedro Delgado	8558528	184,57	Viario Peatonal	Ayuntamiento
AV-14 C/ Gloria Fuertes	8857621	269,99	Viario	SURS-R3
	8857621	23,53	Parcela	SURS-R3
	8857622	52,78	Viario	SURS-R3
	8857622	264,41	Parcela	SURS-R3
AV-15 C/ Vendimiadores	8856413	289,81	Viario Peatonal	SURS-R3
AV-16 C/ Vendimiadores	8856416	183,37	Viario Peatonal	SURS-R3
	8856417	102,92	Viario	SURS-R3
	Sistema Obtenido	164,95	Viario	SURS-R3
AV-17 Las Viñas	Sistema Obtenido	2.597,35	Viario	AMU-5
AV-18 C/ Doctor Fleminnng	Sistema Obtenido	1.486,16	Viario	Ayuntamiento
AV-19 Travesía C/ Fernández Merchante	Sistema Obtenido	111,74	Viario Peatonal	SURS-R5
AV-20 C/ Jaén	Sistema Obtenido	967,20	Viario	AMU-6

Artículo 11.2.11. Actuaciones de Mejora de Urbana en Suelo Urbano Consolidado (OP).

1. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado aquellas que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos, en aplicación de las Normas de Urbanización que se contienen en las presentes Normas Urbanísticas.

00300381

2. En el área que se identifica como Actuación de Mejora Urbana será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios.

3. Son Actuaciones de Mejora Urbana en Suelo Urbano Consolidado las siguientes:

a) Las que se realicen en las siguientes Áreas de Mejora de Urbanización en la Ciudad Consolidada (sólo de reurbanización):

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SUPERFICIE INFLUENCIA	SUPERFICIE ACTUACIÓN
AMU1	Vía de Servicio y C/ Hosteleros	29.951,66	6.781,18
AMU2	Lirio	15.421,29	3.855,24
AMU3	Virgen de las Alegrías	9.023,76	3.229,47
AMU4	Huertecillos	36.998,02	6.495,61
AMU5	Las Viñas	9.610,23	2.597,35
AMU6	Calle Jaén	3.070,40	967,20

La zona de influencia es la superficie estimada de las superficies públicas y privadas que se beneficiarían directamente de las actuaciones. Dicha superficie será ajustada en los correspondientes documentos de desarrollo y gestión, cuya actuación se prevé mediante aplicación del sistema de Contribuciones Especiales.

b) Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad.

4. Estas Actuaciones podrán, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, destinarse parte de los recursos del Patrimonio Municipal del Suelo siempre que se dirijan a la mejora, conservación y rehabilitación de las zonas degradadas en la ciudad consolidada.

TÍTULO 12

ORDENANZAS DE LA EDIFICACIÓN

CAPÍTULO 1

Condiciones particulares de las distintas zonas de ordenanza del suelo urbano

Artículo 12.1.1. Condiciones particulares de las Zonas de Ordenanzas (OP).

1. Las condiciones particulares establecidas para cada ordenación morfotipológica son aquéllas que, junto con las generales que se establecen en el Título VIII. Normas Reguladoras de los Usos y en el Título IX. Normas Generales de la Edificación, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su ordenación. Las condiciones de cada ordenación atienden tanto a los aspectos cuantitativos y cualitativos de los edificios como al régimen de uso de las parcelas calificadas y de la edificación que se realice sobre ellas. Junto con el uso pormenorizado constituyen el contenido de la calificación urbanística.

3. En los edificios Catalogados y entornos BIC, las normas reguladas en el Capítulo 8 del Título IX. Normas Generales de la Edificación, prevalecen sobre las del presente Título.

2. Las condiciones particulares que establezcan usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes, salvo que se declararan expresamente fuera de ordenación, que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra compatible con cada zona de ordenación.

3. Las Normas contenidas en este Título se aplican en Suelo Urbano Consolidado, en el Suelo Urbano No Consolidado y en el Urbanizable Ordenado en todo aquello que no se

00300381

oponga a las condiciones particulares establecidas en las fichas anexas o planeamiento de desarrollo que corresponda.

Artículo 12.1.2. Alteración de las condiciones particulares (OP).

1. Mediante Planes Especiales podrán alterarse las condiciones particulares de ordenanza.

2. La preexistencia de especies arbóreas de buen porte puede justificar, a juicio del Ayuntamiento, el incumplimiento de alguna de las disposiciones relativas a retranqueos, alineaciones y distancia de los volúmenes edificados, debiéndose, en ese caso, ordenar el volumen resultante mediante un Estudio de Detalle, sin que ello implique modificación del Plan.

3. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las ordenanzas en parcelas con dimensiones disconformes con las establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificasen.

Artículo 12.1.3. Zonas de Ordenanzas (OP).

En función de los objetivos diferentes que el Plan persigue en cada lugar y de su uso característico, el Área de Ordenación se divide en seis (6) zonas de la forma siguiente:

Ordenanza núm. 1: Residencial Casco Antiguo (RCA).

Ordenanza núm. 2: Residencial Entre Medianeras (REM).

Ordenanza núm. 3: Residencial Unifamiliar Aislada (RUA).

Ordenanza núm. 4: Mantenimiento de la Edificación (ME).

Ordenanza núm. 5: Industrial (I).

Ordenanza núm. 6: Terciario (T).

Ordenanza núm. 7: Dotacional (D).

Artículo 12.1.4. Unidades de intervención (OP).

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante, se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente.

2. Ninguna parcela de las constituidas a la entrada en vigor del Plan General será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

3. No se admitirán proyectos parciales. Todos los proyectos serán unitarios es decir tendrán por objeto parcelas catastrales completas o las que resulten de las agregaciones y segregaciones que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas, independientemente de que la ejecución y recepción pueda realizarse por fases.

4. A los solos efectos de obras de sustitución y ampliación, se entenderá como unidad edificatoria única el conjunto de las parcelas que tuvieren una edificación unitaria, definida por los elementos constructivos compartidos.

5. En áreas sujetas a procesos de rehabilitación podrán definirse nuevas unidades edificatorias mediante Planes Especiales de Reforma Interior.

CAPÍTULO 2

Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 1–Residencial Casco Antiguo (RCA)

Artículo 12.2.1. Objetivos, ámbito y tipología (OP).

1. Las presentes Normas son de aplicación a todas las edificaciones comprendidas en el área de Casco Antiguo.

00300381

2. Las edificaciones Catalogadas y las situadas en el entorno BIC, estarán sujetas a las limitaciones del Capítulo 8 del Título IX. Normas generales de la edificación.

Los principales objetivos de la intervención en la Zona Casco Antiguo, a los que se entenderán supeditadas estas Normas, son los siguientes:

a) Recuperación de la estructura urbana y potenciación de elementos singulares de la trama urbana.

b) Conservación del lenguaje arquitectónico que le es propio en toda la zona de Casco Antiguo, como integrante del entorno medio o próximo de Bienes de Interés Cultural, y como imagen urbana con claros condicionantes histórico-artísticos.

c) Mantenimiento de la máxima cantidad posible de la población existente, y mejora y rehabilitación de la edificación residencial, en muchos casos.

d) Control del acceso y radicación de nuevas actividades terciarias, revitalizando aquellas de uso tradicional.

e) Mejora de la accesibilidad y circulación interiores.

f) Mejora del medio ambiente y el paisaje urbano, así como la dotación de equipamientos públicos y privados como base fundamental para la revitalización de toda el área.

3. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código «RCA».

4. Se trata de un ámbito significado por el carácter histórico de su trama, siendo el objetivo fundamental de la ordenación la protección de los valores y de las tramas, del control de proceso de sustitución de su caserío de forma que pueda conservarse la relación arquitectónica-espacio urbano que es propia de los distintos tejidos que comprende esta zona.

5. Responde a la tipología de edificación entre medianeras configurando manzanas cerradas con patio central o manzanas cerradas densas. En las parcelas que reúnan las condiciones del artículo 12.2.3 apdo. c) se admiten viviendas colectivas. Se admite además la tipología de edificación dotacional.

Artículo 12.2.2. Condiciones particulares de uso (OP).

1. El uso característico es el residencial.

2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas.

a) Industrial: Se admite el uso industrial de la categoría I en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en categorías I y II, así como la categoría III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 8.3.3.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el artículo 8.3.3. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo.

d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 12.2.3. Condiciones particulares de parcelación (OP).

1. Parcela mínima.

A) A los efectos de agregación o segregación de parcelas se establecen las siguientes dimensiones mínimas:

- Superficie mínima: 90 m².
- Longitud mínima de fachada a vial: 5 metros.

B) No obstante lo anterior, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la Aprobación Inicial de este Plan General e inscrita con anterioridad en el Registro de la Propiedad será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada o fondo.

C) Cuando se trate de parcelas superiores a 1.500 m² será necesario realizar, previamente al Proyecto de Edificación, un Estudio de Detalle donde se recojan y ajusten las alineaciones interiores, estudiando la adecuación del edificio con el entorno urbano y con las edificaciones colindantes, permitiéndose mediante la ordenación de los volúmenes, la creación de un espacio interior vividero y la realización de áticos retranqueados con una ocupación máxima del 60% de la planta inmediatamente inferior.

En parcelas de superficie comprendida entre 700 y 1.500 m² será potestativa la exigencia del Ayuntamiento de un Estudio de Detalle, en los términos expuestos en el párrafo anterior, que se acompañará a la solicitud del Informe Urbanístico.

2. Regularización de parcelas.

Se entiende como tal, cualquier modificación de linderos tanto en horizontal como en vertical con el fin de obtener una mejor configuración de la parcela a efectos edificatorios.

Serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

a) En ningún caso las dimensiones de las parcelas resultantes serán inferiores a las establecidas en el apartado de parcela mínima anterior.

b) La longitud de fachada resultante no será superior a 20 metros. Si la longitud de la fachada fuese superior a 20 m., se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación. Queda exento de esta condición las parcelas que se destinen a equipamiento público o privado y para lo que será necesario la conformidad de dicha excepción por parte del Ayuntamiento.

3. Condiciones para la agregación de parcelas.

A) Las agregaciones de parcelas catastrales a fin de agruparse en una sola unidad de intervención edificatoria serán autorizadas por el Ayuntamiento, previa solicitud, siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Sólo se podrá agregar un máximo de dos parcelas y por una sola vez, siempre que no superen los 20 metros de fachada. Se exceptúan parcelas con alguna dimensión inferior a la mínima, que podrán agregarse, en cualquier caso.
2. Se permiten las agregaciones de parcelas cuando éstas supongan la recuperación del parcelario original, para lo cual deberá aportarse documentación histórica que así lo demuestre.
3. Se permite la agregación de parcelas sin limitación para usos dotacionales públicos.
4. Agregación de parcelas catalogadas: Será de aplicación los apartados anteriores siempre que no se desvirtúe el bien catalogado.

B) Además, se deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Será preceptiva la solicitud de Informe Urbanístico y su resolución favorable.

00300381

b) En la solicitud del Informe Urbanístico para agregación de parcelas, se incluirá un plano parcelario de la manzana en que se sitúan las parcelas que pretenden agregarse.

4. Condiciones de segregación de parcela.

Podrán segregarse parcelas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

a) Serán recayentes a viario público o privado u otros espacios públicos o privados, con el carácter de anejo a viario.

b) Sus dimensiones mínimas serán las especificadas en el apartado de parcela mínima del apartado 1 de este artículo.

c) Se tramitará el correspondiente proyecto de parcelación.

d) No se encuentren incluidas en el Catálogo de Protección, cualquiera que sea su nivel de protección, salvo lo especificado para los niveles C y D recogidos en el capítulo de Protección del Patrimonio Arquitectónico.

Artículo 12.2.4. Alineación a vial (OP).

1. Las edificaciones dispondrán las fachadas sobre las alineaciones y se adosarán a las medianerías colindantes, salvo en aquellos casos que en los planos de Alineaciones y Rasantes se determine alguna alineación diferente.

2. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación existente, excepto las grafiadas en los planos de Alineaciones y Rasantes como alineaciones de nuevo trazado, en las que se ajustarán a éstas. Para estas nuevas alineaciones, será preceptiva, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

3. Se prohíbe la apertura de adarves o calles de tráfico rodado en fondo de saco, ya sean públicos o privados.

4. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre una y otra parcela.

Artículo 12.2.5. Retranqueos (OP).

No se admiten los retranqueos en las alineaciones exteriores de las parcelas, quedando fuera de ordenación integral los retranqueos en aquellas plantas bajas que a la entrada en vigor del Plan General estuvieran consolidadas.

Artículo 12.2.6. Fondos máximos edificables o alineaciones interiores (OP).

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela, excepto en aquéllas que tuvieren señalada alineación interior, cuando ésta se haya definido, o fondo edificable en los planos de Alineaciones y Rasantes.

Artículo 12.2.7. Ocupación máxima de parcela (OP).

La ocupación máxima de la parcela es la superficie delimitada entre la alineación exterior y la interior definida en los planos de Alineaciones y Rasantes y las medianeras de la parcela.

Artículo 12.2.8. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación (OP).

1. Altura de la edificación.

a) La cota de referencia se determinará por las reglas establecidas en el Capítulo 2 del Título IX de estas Normas para la edificación alineada a vial. La altura de la edificación está determinada por el número de plantas máximas permitidas y por la altura en metros.

b) En los planos de Zonas de Ordenanzas se regula el número máximo de plantas que puede alcanzar la edificación.

c) Ninguna edificación podrá superar la altura de ocho (8) metros o dos (2) plantas, salvo aquellas edificaciones que, teniendo una mayor altura, estén incluidas en el

Catálogo de Protección, o que lo establezca el presente Plan General en los planos de Zonas de Ordenanzas. Las edificaciones con una altura superior a la permitida quedarán en situación de fuera de ordenación integral.

d) Las plantas bajas no destinadas a vivienda tendrán una altura mínima, medida desde solería hasta la cara inferior del forjado, de trescientos sesenta (360) centímetros, a la que se podrá añadir un semisótano. Las plantas destinadas a viviendas tendrán una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

e) En ningún caso las diferencias de cota de rasante entre los extremos de un escalón de fachada y su punto medio podrán ser superiores a ciento veinte (120) centímetros a efectos de medición de altura.

f) Las plantas de piso tendrán una altura mínima, medida desde solería hasta la cara inferior del forjado, de doscientos cincuenta (250) centímetros y una máxima de cuatrocientos (400) centímetros de suelo a suelo.

g) La cota de solera o forjado en su caso de planta baja en primera crujía podrá elevarse como máximo cuarenta (40) centímetros, no pudiendo situarse por debajo de la cota de rasante del viario público al que de fachada, y deberá cumplir las condiciones de accesibilidad.

h) Dentro de las condiciones señaladas en los apartados anteriores, las alturas totales y parciales deberán establecerse en relación con las colindantes, pudiéndose producir pequeños ajustes que deberán justificarse gráficamente. En los casos en los que se permita un incremento en la altura para adecuarse a las colindantes deberán hacerse coincidir las pendientes de los faldones de la cubierta al objeto de unificarlos. Este supuesto no es de aplicación en los casos que las parcelas colindantes se encuentren fuera de ordenación por superar la altura máxima permitida. En ningún caso estos ajustes podrán derivar en un incremento en el número de plantas.

i) Los semisótanos que sobresalgan de la rasante de la calle o del terreno una altura superior a un (1) metro, en cualquier punto, medida a la cara superior del forjado correspondiente, se contabilizarán como una planta, cualquiera que sea el uso al que estén destinados.

j) Excepcionalmente la administración urbanística municipal podrá autorizar en plantas bajas alturas superiores a las que en cada caso correspondan cuando se justifique su procedencia por necesidades especiales, funcionales y directamente vinculadas a un uso. En todo caso, la altura total del edificio deberá mantenerse dentro de la que le corresponda de conformidad con lo establecido en los apartados anteriores.

2. Construcciones por encima de la altura máxima.

a) Sobre el número de plantas permitido tan solo se permitirá la aparición del castillete de escaleras y ascensor si los hubiere, los cuartos trasteros, que en número de uno por cada vivienda pudieran localizarse, y los espacios destinados a depósitos de agua. En todo caso, las superficies conjuntas de estos elementos no superarán los cuatro (4) m² de trastero por vivienda, los seis (6) m² para castillete de escalera e idéntica dimensión para ascensor, y los tres (3) m² para depósitos. El global de todas las superficies no alcanzará los treinta (30) m². La localización de estos cuerpos será, obligatoriamente, a seis (6) m como mínimo de la alineación de fachada, siendo su altura máxima no superior a tres (3) metros, y su tratamiento exterior y acabados serán similares al de la fachada del edificio.

b) Los cuerpos construidos y/o instalaciones sobre la cubierta de los edificios: cajas de escaleras, torres de refrigeración, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolos o empotrándolos en los paramentos, las líneas de conducción de energía eléctrica y redes de telecomunicaciones. En caso de la existencias de infraestructuras o circunstancias que impidiera la viabilidad técnica se podrá efectuar los despliegues aéreos o por las fachadas de las edificaciones.

Así mismo, que las antenas de telecomunicaciones no sean visibles desde la vía pública, siempre que ello no suponga un riesgo de la cobertura y calidad de los servicios a los que atienden.

c) En edificios incluidos en catálogo, se mantendrán los cuerpos de edificación existentes por encima de la altura máxima siempre que no sean añadidos o ampliaciones que desvirtúen la edificación original.

3. Patios.

A) En toda la trama histórica el patio constituye uno de los elementos estructurales fundamentales, definiendo profundamente la morfología de la trama urbana. El patio deberá, por tanto, mantener esta función estructurante, sin quedar reducido al mero concepto de patio de luces para iluminación y ventilación de las viviendas.

Dentro de esta clase de patios se distinguen a su vez dos tipos:

- Tipo A.

Son los patios principales que han de disponerse en las viviendas colectivas y a través de las cuales reciben iluminación y ventilación las viviendas y, en su caso y como mínimo dos piezas habitables de las viviendas o el 25% de su superficie.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Patios a los que recaigan viviendas interiores:
- Lado mínimo 8 metros.
- Superficie mínima: será la resultante del mínimo de viviendas recayentes al patio a razón de 6 m²/vivienda.

- Determinaciones según el artículo 9.3.14 (Pacios de parcela).

- Los patios principales mantendrán sus dimensiones en toda la altura de la edificación. Su cota se situará por encima de la cota de la rasante de la calle y a menos de 50 centímetros por debajo de la solería de la planta baja.

- Sólo podrán cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales de cubrición, monteras de cristal no transitables o toldos.

- Los patios principales se podrán disponer en las siguientes posiciones:

- Centrados en la parcela entre ambas medianerías laterales.
- Adosados a una de las medianerías laterales.
- Adosados a la medianería posterior.

- Tipo B.

Son los patios que han de disponerse en las viviendas unifamiliares o bifamiliares a través de las cuales reciben iluminación y ventilación las piezas interiores de las viviendas.

- Lado mínimo: 2,5 metros.
- Superficie mínima: 9 m²/vivienda.

B) Patios de luces.

Son aquellos que se disponen complementariamente a los principales con funciones de iluminación y ventilación, pero sin carácter estructural de la organización tipológica.

Deberán cumplir las siguientes condiciones:

- Las superficies y lado mínimo son los especificados en el Artículo 9.3.15. de estas Normas.

- Podrán cubrirse en planta baja siempre que el uso de este no sea el de vivienda.

C) Patios de ventilación.

Su superficie y lado mínimo quedan igualmente determinados en el Artículo 9.3.16. de estas Normas.

Se admiten patios de un (1) metro cuadrado mínimo con un fondo mínimo de ochenta (80) centímetros a los que exclusivamente ventilen cuartos de baño.

D) En parcelas constituidas con anterioridad a la aprobación inicial de este PGMO y cuyas dimensiones sean menores que el lado mínimo aquí establecido, se podrá reducir la dimensión de este resultando una superficie equivalente de patio, a la que tendrá por aplicación de estas Normas, y nunca menor dicho lado de 3 metros para viviendas plurifamiliares.

E) Quedan expresamente prohibidos en cualquier caso los patios abiertos a fachada.
4. Plantas intermedias abiertas.

Quedan expresamente prohibidas en cualquier caso las plantas intermedias abiertas, salvo las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, cultural, recreativo, dotacional y otros S.I.P.S. de titularidad pública o privada, siempre que no se refieran a inmuebles objeto de protección.

Artículo 12.2.9. Condiciones particulares de estética (OP).

1. Medianerías.

Las medianerías existentes como consecuencia de las diferencias de alturas con los edificios colindantes deberán ser tratadas con la misma calidad y acabados que las fachadas, recogiendo su situación y/o tratamiento en el proyecto de ejecución de la nueva edificación.

2. Composición de fachada.

a) La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente en todas las plantas del edificio incluidos los locales comerciales si los hubiere, debiéndose resolver totalmente el proyecto que se presente para la obtención de licencia.

Queda expresamente prohibida la composición incompleta, dejando pendiente la fachada de los bajos comerciales.

Las alturas de plantas bajas y altas deberán adoptarse en lo posible al orden de las edificaciones colindantes.

b) La fachada deberá implantarse en el suelo mediante tramos macizos bien dimensionados, evitando la sucesión de pilares como motivo de composición.

Se evitará que los huecos de los locales comerciales lleguen hasta las paredes medianeras. A tal efecto el tramo de fachada entre medianería y hueco habrá de tener una dimensión mínima de (50) cincuenta centímetros.

Se recomienda el respeto las características arquitectónicas siguientes:

- Orden modular y simetría en fachada.
- Señalamiento de cornisas, forjados y retícula estructural, antepechos de azotea (caso de existir) modulando los macizos.
- Empleo de huecos alargados en proporción aproximada alto ancho 3/2, y jerarquización perdiendo importancia en altura, así como reforzamiento expresivo del mismo mediante reja o recercado. Ancho máximo aconsejable de huecos (160) centímetros y separación mínima (40) centímetros.

• Cerrajería de líneas sobrias.

• Los huecos adintelados.

• La disposición de canalizaciones ocultas para conducciones de las redes de telecomunicaciones o redes de suministro de energía, no se manifestarán en fachada quedando por cuenta del promotor de los inmuebles el soterramiento de las instalaciones aéreas que puedan discurrir por su fachada.

En caso de la existencias de infraestructuras o circunstancias que impidiera la viabilidad técnica se podrá efectuar los despliegues aéreos o por las fachadas de las edificaciones.

c) Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de (3) metros, medidos entre jambas y quedarán a una distancia mínima de (50) cincuenta centímetros de la línea medianera, o en su caso de (100) centímetros de la esquina de la parcela y estarán integrados en el diseño de la fachada. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de la fachada.

En los entornos BIC no se permitirá la apertura de huecos de garaje, en las condiciones establecidas en el apartado anterior, en fachadas menores de 6 metros. Igualmente, se prohíbe el recercado de los huecos de garaje evitando así que destaquen en la fachada y se limitaran los materiales que pueden ser utilizados, en coherencia con

las carpinterías permitidas para el resto de la fachada y que se definen en el apartado siguiente.

3. Materiales de acabado y revestimiento.

• Se terminarán las edificaciones con materiales preferentemente tradicionales en color y textura.

• Carta cromática:

La carta cromática está basada en los colores de uso común en la edificación del casco antiguo de Bollullos Par del Condado. Los números que acompañan a cada color corresponde al libro de colores PANTONE y son una aproximación al color a que se hace referencia en letra.

- Fachadas: Blanco, amarillo albero (7408©), rosa (7520C), rojo anaranjado (149).

- Zócalos: gris perla (7542C), azul claro (297C), rojo oscuro (7428C).

- Carpinterías: Blanco, marrón, verde carruaje (327C) y madera barnizada.

- Rejas: negro, blanco, verde carruaje (327C) y gris perla (7542C).

- Remates: amarillo albero (7408C), rojo oscuro (7428©), blanco, gris perla (7542C).

• Los colores de uso común en la edificación del casco antiguo de Bollullos Par del Condado indicados serán preferentes en el casco antiguo, y de carácter obligatorio en los entornos BIC.

• Se prohíben:

- Los revestimientos cerámicos a cualquier altura. Caso de utilizarse elementos de azulejería será como parte de composición (recercos, tiras ornamentales, etc.).

- Los acabados con enfoscados de cemento visto sin pintar, los bloques de hormigón o cemento y los ladrillos tacos para pintar. Si las condiciones de integración con el entorno lo permiten, se podrá utilizar fábrica de ladrillo visto que cumplirá las siguientes condiciones: El ladrillo ha de ser recocho, quedando prohibidos los santos y vitrificados, escafilados, pintones, pardos y porteros. No tendrán hendiduras, grietas ni oquedades. Su coloración será roja, rojiza u ocre claro. Se prohíben los ladrillos de color negro. Se prohíbe también la composición exterior pintoresquista con ladrillo de tejar basto, incluso si sólo afectara a bajos comerciales. En el caso de reconstrucciones parciales de edificios catalogados construidos en fábrica de ladrillo, se procurará conseguir ladrillos reutilizados, realizando las llagas con mortero de cal grasa y evitando, en todo caso, la utilización de cementos.

• En edificios catalogados se potenciará el mantenimiento de los materiales originales, eliminando los añadidos y elementos disonantes. En el caso de que sea necesaria la reposición de materiales, se escogerán los de aspecto más próximo existente, industrial o artesanalmente.

• En el caso de emplearse pinturas sintéticas la coloración deberá ser análoga a los colores tradicionales, evitando los tonos intensos y brillantes, que habrán de rebajarse a tal fin.

• La textura del paramento será preferentemente lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

• El empleo de la piedra se limitará a portadas, zócalos recercados y pilastras, no constituyendo por sí sólo tratamiento único de fachada y siempre acabado sin pulir.

• Las jambas, molduras, cornisas y zócalos podrán pintarse con colores distintos a fin de resaltar los huecos y elementos de composición.

• Las jambas, y recercos moldurados en huecos podrán tener un realce sobre el plano de fachada inferior a seis (6) centímetros.

• Se prohíben los zócalos de revestimientos, plásticos o planchas metálicas, admitiéndose las planchas de fundición.

• El realce máximo del zócalo será de seis (6) centímetros respecto al plano de fachada.

- Los elementos de cierre y seguridad se diseñarán relacionándolos con el entorno, quedando expresamente prohibidos los cierres metálicos de fuelle o tijera en fachada.

- La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar, prohibiéndose los elementos de aluminio.

- Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintadas en tonos tradicionales; en los entornos BIC serán de obligado cumplimiento. Se prohíben los tonos brillantes y los anodizados o similares, así como las carpinterías de aluminio en su color, y los cajones de persianas vistos.

- Se prohíben los capialzados exteriores para persianas enrollables o toldos.

- Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá disponerse en el plano de fachada.

- Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública solo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

- Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de doscientos setenta (270) centímetros sobre el nivel de la acera, sin sobresalir del plano de fachada, que queden ocultos y no perjudiquen la estética de la fachada.

4. Cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo en balcones y terrazas, medido ortogonalmente al plano de fachada, no superará nunca la menor de las siguientes dimensiones:

- Cincuenta (50) cm.

- El ancho del acerado existente en la proyección del vuelo menos veinte (20) cm.

b) El vuelo estará a una altura mínima del acerado existente de doscientos cincuenta (250) centímetros, su longitud no será superior a doscientos (200) centímetros y deberá separarse de los límites de los linderos del solar un mínimo de sesenta (60) centímetros.

c) No se permitirán, fuera de las alineaciones definidas, cuerpos volados cerrados, entendidos éstos como los que poseen antepechos de fábrica o cuerpos cerrados del mismo material. Se permitirá la colocación de cierres de balcones, siempre que se efectúe en la forma tradicional, es decir, como elementos singulares dentro de la composición general de la fachada.

d) Si la finca tuviera más de una fachada se aplicará, para cada una de ellas, en lo referente a vuelos, las condiciones del apartado 1 de este artículo. La anchura de la calle, en los casos en que no sea uniforme, se considerará, a efectos de determinar los salientes y vuelos, como la media aritmética correspondiente a la longitud de la fachada del edificio.

e) Las cornisas o impostas no superarán las dimensiones indicadas en el apartado 1 de este artículo. Aquéllas cuyo vuelo exceda de treinta (30) centímetros, deberán volverse antes de llegar a la medianería, salvo que coincidan en altura con la de la casa colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

f) Los salientes y vuelos en los espacios libres de parcela y patios se regirán por las condiciones fijadas en el punto a de este apartado.

5. Condiciones particulares de ejecución material.

Para garantizar la homogeneidad en el tratamiento material de los elementos arquitectónicos en las áreas urbanas objeto de la presente Normativa, se respetarán las siguientes condiciones de ejecución material:

a) Cubiertas.

En las cubiertas y remates superiores de fachada se adecuará el lenguaje arquitectónico a los edificios medianeros, huyendo de copias o imitaciones historicistas pero integrándose de forma armónica en el entorno.

Se empleará teja cerámica curva para las cubiertas de faldones inclinados, y las planas se resolverán mediante azotea con antepecho quedando prohibidas las láminas asfálticas sin recubrimiento.

Las pluviales de cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo se embutirán en el paramento de fachada, en las plantas bajas. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o chapa metálica pintados, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

En los entornos BIC los bajantes de pluviales, obligatoriamente se ocultarán en la fachada embutiéndolas en ella.

b) Aleros y Balcones.

Los vuelos máximos permitidos serán de treinta (30) centímetros para soluciones con moldura y veinte (20) centímetros si no existen molduras. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de cuarenta (40) centímetros.

Se prohíben expresamente los tejarones o marquesinas en forma de pequeños tejados.

Se prohíben los antepechos opacos en balcones.

c) Rótulos Comerciales.

Se admiten rótulos en fachada, haciéndolos coincidir con los huecos y con una altura inferior a la mitad de los mismos, y nunca superior a cincuenta (50) centímetros. Pueden emplearse materiales metálicos o de madera, quedando expresamente prohibidos los materiales plásticos. Se permiten rótulos en banderola de los materiales anteriormente indicados, que no sobresalgan de la acera, y con un vuelo máximo de cincuenta (50) centímetros y superficie inferior a 0,5 m². Solo se permitirá un rótulo de cada clase por local, y siempre situados a un mínimo de 2,70 metros de altura los situados en planta baja. Respetarán asimismo el arbolado existente. En el caso de entorpecer la visión de alguna parte o elemento de un edificio catalogado no podrán ser colocados.

d) Toldos.

Se prohíben de tipo fijo. En planta baja quedarán por dentro del bordillo de la acera cuarenta (40) centímetros, respetando además el arbolado existente o proyectado, y quedando el punto más bajo a una altura mínima de dos (2) metros sobre la rasante de la acera. Deberán ser de color liso, evitando los tonos brillantes.

e) Rótulos comerciales en los espacios públicos.

Se prohíbe la inclusión de vallas publicitarias en los espacios públicos. Únicamente se permitirán como vallas de cerramiento de solares en construcción, quedando por tanto prohibida la colocación sobre edificios en ruina deshabitados, con licencia de obras de derribo en tramitación o concedida o en el que se estén realizando obras de reforma.

f) Cableados.

Se prohíbe la inclusión de cableados vistos en fachada, debiendo preverse conducciones ocultas empotradas para la colocación de los mismos. Se prohíbe también la situación de cajas de contadores en fachada.

g) Señalizaciones.

Cualquier tipo de señal de circulación o informativa que se pretenda colocar en la vía pública se adecuará al entorno del Casco Antiguo prohibiéndose la ocultación total o parcial de partes significativas de edificios o espacios catalogados.

6. Solares.

Se prohíbe la existencia de solares en el casco histórico, para ello, se presentará conjuntamente con el proyecto de demolición el de edificación.

Artículo 12.2.10. Condiciones de edificabilidad (OP).

1. La edificabilidad de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en las presentes Normas y en los planos de ordenación del Plan General, no superando los valores de edificabilidad que se establecen en el siguiente apartado.

El coeficiente de edificabilidad neta máximo por parcela edificable en la zona de casco Antiguo se establece en uno con ocho (1,80) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Se establece coeficiente de edificabilidad neta máxímá para la parcela M2 recogida en la ficha SUnc-R5 «Vera Cruz» con ordenación detallada en zona de casco Antiguo de uno con siete (1,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

Artículo 12.2.11. Construcciones e instalaciones por encima de la altura máxima (OP).

1. En las obras de sustitución y nueva planta, por encima de la altura máxima señalada en los planos de ordenación sólo podrán elevarse instalaciones (aire acondicionado, placas solares, etc.) siempre que se justifique que no impactan paisajísticamente, estando prohibidas en la franja sometida a regulación comprendida entra la alineación exterior y una paralela a cinco (5) metros. Podrán elevarse chimeneas sin restricción alguna. Así mismo la ejecución de construcciones por encima de la altura máxima, situadas en zonas de entorno de protección de elementos BIC, quedará condicionado por la afección a la percepción del correspondiente BIC.

La autorización de las anteriores instalaciones y edificaciones, en todos los casos, estará condicionada a la justificación de su impacto paisajístico.

2. En edificaciones protegidas con los niveles A, B y C de catalogación, no se permite ninguna construcción o instalación por encima de la altura máxima permitida, salvo las chimeneas.

3. En el caso de edificaciones catalogadas D se estará a lo dispuesto en la ficha de catalogación, igualmente será de aplicación con carácter general en el caso de intervenciones sobre estos inmuebles la restricción definida en el punto 1 anterior para la franja sometida a regulación de cinco (5) metros entre la alineación exterior y una paralela a ésta.

4. Tanto para las edificaciones protegidas con los niveles A, B y C como para las edificaciones catalogadas con el nivel D, en los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas, el operador está exento de la presentación de documentaciones relativas a la justificación de aspectos relativos al impacto visual, ambiental, paisajístico o similares.

5. No se permitirá sobre la altura máxima permitida ningún cuerpo adicional de edificación, depósitos o cualquier tipo de construcción o instalaciones, que deberán ser incluidas en la altura y superficie máxima construible a que se hace referencia en los artículos anteriores.

6. Para las infraestructuras de redes de telecomunicaciones y sus recursos asociados, no se establecen las limitaciones recogidos en los anteriores párrafos, teniendo solo carácter de criterio indicativo debiendo las infraestructuras de redes de telecomunicaciones quedar supeditadas a dar la cobertura y calidad del servicio. Se deberán tener en cuenta los elementos de las redes de radiocomunicación ya existentes, y las medidas de servidumbre necesarias para evitar zonas de sombra, y, por tanto, fallos de cobertura y calidad de los servicios que antes no se producían.

Artículo 12.2.12. Tolerancias en el cumplimiento de las condiciones de posición y forma de los edificios (OP).

1. En consideración a las dificultades que pueden presentar las construcciones en un parcelario tan significativo como el de la zona Casco Antiguo, se permitirá una tolerancia de hasta el cinco por ciento (5%) en el ajuste de los parámetros establecidos en los anteriores epígrafes, siempre que se justifique una solución arquitectónica más adecuada a los fines de las presentes condiciones particulares. En el caso de la altura sólo se permitirán las tolerancias derivadas de la adecuación a los edificios colindantes como se ha definido en el artículo 12.2.8.

2. En áreas en rehabilitación podrán redactarse Planes Especiales de Reforma Interior que modifiquen las determinaciones de este capítulo, siempre que las condiciones de ordenación lo aconsejen y no se supere la edificabilidad máxima que le corresponda por aplicación de esta ordenanza.

Artículo 12.2.13. Condiciones complementarias para la edificación bifamiliar entre medianeras (OP).

1. Para las viviendas unifamiliares se admite edificación bifamiliar entre medianeras siempre que la parcela tenga una superficie mínima de 200 m² y un frente mínimo de 8 metros.

2. El resto de condiciones se ajustará a lo establecido en la zona de ordenanza.

3. Para las viviendas de tipología bifamiliar o plurifamiliar, sitas en el entorno de protección, no conllevará en ningún caso la apertura de distintos huecos de acceso a las viviendas o locales desde fachada, debiendo resolverse esta situación en el interior de parcela.

Artículo 12.2.14. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar o colectiva entre medianeras (OP).

Se admite la edificación colectiva agrupada horizontal y/o verticalmente, en la que el acceso a alguna unidad de vivienda se resuelva desde un espacio libre interior, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Que la parcela tenga una superficie mínima de 600 m² y un frente mínimo de 10 metros. Para las actuaciones en vivienda Protegida la parcela podrá tener una superficie mínima de 400 m².

Para los sectores de suelo urbano no Consolidado sujetos a desarrollo, que por sus especiales características se considere la necesidad de establecer otras condiciones de parcela mínima, esta se recogerá de forma particular en su correspondiente ficha de las presentes NN.UU.

b) Se admite construcciones en ático para uso residencial en las condiciones establecidas en el apartado f del artículo 9.2.8, con una ocupación máxima del 70% de la superficie construida en la planta inferior, dentro de los límites de edificabilidad establecidos en la presente normativa.

c) La construcción por encima de la altura máxima, ya sean castilletes o instalaciones, quedará condicionado por la afección a la percepción de los Bienes de Interés Cultural (BIC).

d) El espacio libre común que constituirá patio de parcela cumplirá con las especificaciones establecidas en artículo 9.3.14.

e) El uso a que se destine este espacio será de jardines o juego de niños, no podrá formar parte de la rampa de acceso a garajes, tendrá un acceso desde el exterior y dicha comunicación deberá cumplir lo dispuesto en el apartado g).

f) El espacio libre común interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos, salvo los pasajes de acceso bajo edificación.

g) La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.

h) El acceso se realizará sin romper la tipología de edificación entre medianeras, con una anchura mínima de cuatro metros con cincuenta centímetros (4,50 m) y cubierto a la altura del forjado de primera planta. Deberá ser accesible por vehículos de extinción de incendios.

i) El acceso quedará cerrado mediante elementos que permitan la visión del espacio interior.

j) Bajo rasante para el uso de sótanos y semisótanos, con destino a garajes, instalaciones y servicios complementarios de las viviendas se podrá ocupar el 100% de la parcela.

Artículo 12.2.15. Condiciones particulares de los equipamientos y servicios públicos (OP).

1. Por su carácter dotacional y representativo, los equipamientos de titularidad pública o privada podrán adoptar las regulaciones y las formas arquitectónicas que se consideren más adecuadas, incluyendo las que sean expresión de tendencias contemporáneas, cuya implantación en el Casco Antiguo contribuya al enriquecimiento de la amalgama de culturas arquitectónicas integradas en la ciudad.

2. En los supuestos a que se refiere el apartado anterior, las disposiciones de las presentes Normas relativas a composición, morfología y uso de los materiales tendrán mero carácter indicativo. No obstante, el proyecto deberá justificar suficientemente la opción arquitectónica elegida.

3. Los edificios de este tipo situados en zona de ordenanza de Casco Antiguo quedan excluidos de las siguientes determinaciones:

a) Patios. No se consideran

b) Segregaciones y agregaciones. Se podrán realizar en concordancia con el artículo 9.8.8. «Condiciones particulares de parcelación» referente a la protección del patrimonio arquitectónico. El proyecto intentara hacer referencia en su composición, al parcelario primitivo.

4. En los entornos de inmuebles BIC no se permitirán las agregaciones de parcelas a excepción de cuando se trate de recuperar el parcelario histórico lo que se deberá justificar convenientemente.

Artículo 12.2.16. Demoliciones (OP).

Con carácter general, en los entornos de protección no se permitirán agregaciones ni segregación de parcela a excepción de cuando se trate de recuperar el parcelario. Se permitirá la agregación en los casos en que se justifique convenientemente que en la parcela resultante se mantienen las edificaciones y elementos protegidos, pudiendo ser objeto de ampliaciones o nuevas edificaciones que garanticen la salvaguarda de los elementos catalogados.

Demoliciones

1. La demolición de cualquier edificio deberá seguir el siguiente trámite:

a) Al proyecto de demolición redactado por Técnico Competente se le adjuntará documentación fotográfica de las edificaciones colindantes, así como planos de alzado de las mismas.

b) Se adjuntará plano de la valla a realizar en la alineación del solar con la vía pública, la cual no tendrá una altura inferior a tres (3) m, estará sólidamente ejecutada y su tratamiento exterior será enfoscado y pintado en tonos claros. En los casos de localizar en su paño una puerta de acceso, ésta será de calidad normal y pintada.

2. Salvo que el edificio esté incluido dentro del Catálogo de edificios protegidos, la licencia de demolición deberá ir acompañada de la petición de licencia de obra nueva del edificio que haya de sustituir al que se pretende derruir, habiendo de ser conjunta la aprobación o denegación de ambas licencias.

Artículo 12.2.17. Obras de nueva planta (OP).

1. Los proyectos deberán, muy especialmente, tener en cuenta el entorno en el que se integran, no produciendo disonancias en los aspectos formales, tipológicos, de materiales, etc.

2. El proyecto contendrá un estudio detallado de las fachadas colindantes, con documentación fotográfica de los aspectos más relevantes de las mismas, tales como recercados, zócalos, carpinterías, materiales de fachada, etc.

3. El proyecto analizará, por medio del parcelario, su inclusión dentro de la trama edificada, para lo que podrá apoyarse en documentación fotográfica aérea y estudios anteriores.

4. El proyecto detallará en un apartado especial de la Memoria la justificación de su adaptación al entorno; los materiales empleados por ser iguales o similares a los existentes; las tipologías desarrolladas; las formas y sistemas constructivos usados y su correspondencia con los existentes en el área. En la documentación técnica del proyecto se incluirán con detalle todas estas soluciones, se valorarán y medirán.

5. El Ayuntamiento podrá introducir todas aquellas modificaciones que considere pertinentes a los efectos de garantizar la adecuación de la edificación.

6. La ejecución de las obras con incumplimiento de las determinaciones recogidas en el proyecto objeto de licencia y que afecten a los aspectos señalados en este artículo, supondrá la paralización de las mismas hasta tanto éstas se reconduzcan y adecúen al proyecto aprobado.

Artículo 12.2.18. Obras de reforma y/o ampliación (OP).

1. Toda actuación que se realice en el aspecto exterior de una edificación estará sometida a idénticas condiciones de las indicadas en el artículo anterior.

2. Las ampliaciones o reformas que se realicen sin afectar al aspecto exterior de las edificaciones y que supongan un cambio tipológico de la edificación, estarán, asimismo, sometidas a las condiciones señaladas en el artículo anterior.

3. Las actuaciones que se realicen en los edificios que no afecten al aspecto exterior de los mismos ni a su tipología, se tramitarán de acuerdo con las normas generales contenidas en las presentes Ordenanzas.

Artículo 12.2.19. Elementos adosados de carácter público (OP).

1. La existencia de elementos adosados a fachada de carácter público, tales como cruces, azulejos, templetos, hornacinas, etc., que posean algún grado de protección, supone la obligación del propietario, en el momento de la demolición del edificio, de recuperar de forma íntegra y sin deterioro, el elemento adosado.

2. El proyecto de nueva planta incorporará en su fachada, y en idéntico lugar, el elemento votivo objeto de protección.

Artículo 12.2.20. Tramitación (OP).

Además de los documentos exigidos en las normas generales, la solicitud de Licencias de Obras incluirá la siguiente documentación:

a) Justificación de la adecuación de la obra propuesta a las características del entorno, estudiando su integración morfológica.

b) El proyecto del edificio incluirá el tratamiento de la fachada de la planta baja, para ser ejecutado unitariamente con el conjunto de la obra.

c) Alzado de conjunto con los edificios colindantes.

d) Reportaje fotográfico del frente de manzana. En caso de que el edificio esté situado en una plaza, se presentarán los alzados del frente propio y reportaje fotográfico de todos los frentes de la plaza.

e) Detalle pormenorizado de usos previstos con superficie adscrita a los mismos.

f) Cumplimiento de lo establecido en el Capítulo 10 del Título VI. Normas Generales de Protección relativo a protección del patrimonio.

g) Informe positivo de la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura, si el edificio pertenece al Entorno definido de algunos de los elementos declarados BIC (Bienes de Interés Cultural).

h) La colocación de cualquier elemento en el ámbito del entorno requerirá la autorización de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico en cumplimiento del art. 33 Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

i) En relación a la solicitud de licencias para intervenciones en el patrimonio, para los inmuebles protegidos con la Categoría General, se establece el deber de comunicación

a la Consejería competente en materia de Patrimonio de actuaciones sobre inmuebles protegidos en aplicación del art. 33 «Autorizaciones de intervenciones, prohibiciones y deber de comunicación sobre inmuebles, de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

CAPÍTULO 3

Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 2–Residencial entre Medianeras (REM)

Artículo 12.3.1. Ámbito y tipología (OP).

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código «REM».

2. Las edificaciones Catalogadas estarán sujetas a las limitaciones del Capítulo 8 «Protección del Patrimonio Arquitectónico» del Título IX. Normas Generales de la Edificación, que prevalecen sobre las del presente Título.

3. Responde a la tipología de edificación entre medianeras, definiendo frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial público, y se corresponde principalmente con los suelos de crecimiento urbano a partir del Casco Antiguo, destinados al tipo de vivienda unifamiliar tradicional en sus distintas concepciones.

Artículo 12.3.2. Condiciones particulares de uso (OP).

1. El uso característico es el residencial.

2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

a) Industrial: Se admite el uso industrial de las categorías I y II, en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja y edificio de uso exclusivo.

b) Terciario:

- Hospedaje.

- Comercio en categorías I y II, así como la categoría III sin superar los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados en los alimentarios y los mil quinientos (1.500) metros cuadrados en los no alimentarios. Las situaciones que se admiten son las de planta baja, primera ligada a la planta baja o en edificio exclusivo. También se admiten en plantas semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del Título Condiciones Generales de la Edificación.

- Oficinas en situaciones de planta baja, primera o en edificio exclusivo. También se admiten en planta semisótano y primer sótano en las condiciones señaladas en el Capítulo 3 del Título Condiciones Generales de la Edificación. Los despachos profesionales domésticos se admiten asimismo en plantas superiores a la primera.

- Salas de Reunión en situaciones de planta baja, semisótano y primera ligada a la planta baja. Las Salas de Reunión sin espectáculos también se admiten en edificio exclusivo.

c) Dotacional: Compatible en todas sus clases en situación de planta baja, primera, semisótano o en edificio exclusivo. Así mismo se permiten los usos docentes, social-asistencial y público-administrativo en plantas superiores a la primera, siempre que su superficie útil no supere los sesenta (60) metros cuadrados.

d) Transporte y Comunicaciones: en su clase de aparcamientos públicos al aire libre y en inmuebles en situación de planta baja, plantas inferiores a la baja o en edificio exclusivo.

Artículo 12.3.3. Condiciones de la parcela. (OP).

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del Plan General cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos del Plan General. No obstante, se permitirán

modificaciones o ajustes de pequeña entidad en los límites de la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados o se correspondan con errores que pueda contener la información catastral existente.

2. No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones en las que resulten fincas que incumplan las siguientes condiciones:

- a) Longitud mínima de lindero frontal seis (6) metros.
- b) Superficie mínima de parcela: cien (100) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a seis (6) metros.

Artículo 12.3.4. Posición de la edificación (OP).

1. La línea de edificación coincidirá con la alineación exterior señalada en la serie de planos de Alineaciones y Rasantes. No se permiten patios abiertos a calle o espacio libre de uso público, salvo en los casos en que se realicen actuaciones conjuntas en todo el frente de una manzana, o se actué en aquellas en que el cincuenta por ciento (50%) de dicho frente cuente con espacios libres en fachada. En ambos casos, sus dimensiones cumplirán las condiciones impuestas en el artículo 9.3.11. Se prohíben los patios abiertos a linderos laterales, con la excepción de los casos en que en el solar colindante existan, pudiendo repetirse la separación del lindero, con un mínimo de tres metros.

2. Las condiciones del punto anterior no contarán para los espacios libres dentro del solar que se oculten tras fachadas. En cualquier caso, existirá un elemento arquitectónico que defina la alineación a vial.

3. Los espacios delimitados como libres en edificación en «L» no podrán ser ocupados por ningún tipo de edificación sobre rasante.

4. En el caso de que la construcción de un edificio se puedan provocar servidumbres de luces y/o vistas, deberá elevarse una pared contigua a la medianera con una altura mínima, sobre el plano de acceso inmediato, de doscientos (200) centímetros. Deberán cumplirse, no obstante, las condiciones de altura de la edificación de esta ordenanza y las generales del Título 9. Normas Generales de la Edificación.

Artículo 12.3.5. Ocupación de la parcela (OP).

1. En cualquier planta, por debajo de la altura máxima establecida en el artículo siguiente, se permite ocupar la totalidad de la parcela, salvo las limitaciones establecidas en el Título IX. Normas Generales de la Edificación, en cuanto se refiere a normas de higiene y habitabilidad, en el caso de que se destine a viviendas, y a las impuestas por la legislación sectorial aplicable al resto de usos.

2. Las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los semisótanos cuya altura sobre rasante de la calle sea superior a un veinte (1,20) metros, se considerarán plantas sobre rasante.

3. Las parcelas en las que por su situación se pueda edificar un número de plantas superior a dos (2), (baja+1), y cuya situación queda recogida en el artículo siguiente, la zona sobre la que se podrá edificar dicha mayor altura estará situada en la banda paralela a la alineación exterior y que se recoge en el correspondiente plano de Zonas de Ordenanzas.

Artículo 12.3.6. Alturas de la edificación (OP).

1. La altura máxima de la edificación respecto a la alineación exterior es con carácter general el de dos (baja + 1); salvo en aquellas calles señaladas en la serie de planos de Zonas de Ordenanzas, en las que se permite alcanzar mayor número de plantas y que quedan recogidas en los correspondientes planos de Ordenación, son:

- a) Tres (3) plantas (baja + 2), con una altura máxima de la edificación de once con cincuenta (11,50) m con respecto a la alineación exterior. Las calles donde se permite esta altura son las siguientes: Avda. de la Coronación, C/ León XIII, C/ Medina Sidonia,

C/ Cruz de Montañina, C/ Miguel Hernández, Avenida de la Paz (hasta la conexión con la carretera de Rociana y C/ Calvario), C/ Maria Auxiliadora (desde C/ 28 de Febrero a C/ Rábida) y C/ 28 de Febrero (desde C/ México a Avda. Constitución), C/ San Isidro, 127 hasta 131, C/ Andalucía (desde C/ 28 de Febrero a C/ Fraternidad), C/ Antonio González «El Raya», C/ Mercedes (desde Avda. de la Paz a C/ Teniente Merchante), C/ Teniente Merchante (entre Avda. de La Paz a C/ Mercedes), Avda. Constitución (de C/ M.^a Auxiliadora a C/ Juan Ramon Jiménez), C/ Transversal Mariano Ayala y la zonas con dichas alturas se recogen en el correspondiente plano de Ordenación.

b) Cuatro (4) plantas (baja+3), con una altura máxima de catorce con cincuenta (14,50) m respecto a la alineación exterior. Las calles donde se permite esta altura son las siguientes: Avenida de la Constitución (De C/ 28 de febrero a C/ Mariano Ayala) y C/ Mariano Ayala y las zonas con dichas alturas se recogen en el correspondiente plano de Ordenación.

3. Los edificios destinados a uso industrial localizados en áreas con predominio de la edificación residencial nunca superarán la altura de dos (2) plantas, con un máximo de ocho (8) m.

4. La altura máxima total en función del número de plantas permitido es la siguiente:

a) Dos (2) plantas: Ocho (8,00) m.

b) Tres (3) plantas: Once con cincuenta (11,50) m.

c) Cuatro (4) plantas: Catorce con cincuenta (14,50) m.

5. Sobre el número de plantas señalado tan solo se permitirá la aparición del castillete de escaleras y ascensor si los hubiere, los cuartos trasteros, que número de uno por cada vivienda pudieran localizarse, y los espacios destinados a depósitos de agua. En todo caso, las superficies conjuntas de estos elementos no superarán los cuatro (4) m² de trastero por vivienda, los seis (6) m² para castillete de escalera e idéntica dimensión para ascensor, y los tres (3) m² para depósitos. El global de todas las superficies no alcanzará los treinta (30) m². La localización de estos cuerpos será, obligatoriamente, a seis (6) m como mínimo de la alineación de fachada, siendo su altura máxima no superior a tres (3) metros, y su tratamiento exterior y acabados serán similares al de la fachada del edificio.

6. La altura mínima de en planta baja será de tres con sesenta (3,60) metros en el caso de existir cuerpos volados y/o se destine a uso no residencial. En el caso de vivienda, sin cuerpos salientes en planta piso, será de dos con setenta (2,70) metros.

Artículo 12.3.7. Condiciones de edificabilidad (OP).

La edificabilidad de la edificación será la resultante de la aplicación de los parámetros edificatorios de la altura, ocupación, separación a linderos y patios especificados en la presente ordenanza, no superando los siguientes valores en función del grado correspondiente.

- Edificabilidad:

a) En el caso genérico en el que sobre la parcela se establece una altura de dos (2) plantas en toda la edificabilidad será uno con sesenta (1,60) metros cuadrados construido por cada metro cuadrado de parcela.

b) En el caso de que sobre la parcela por su situación se pueda edificar, en parte o en toda, alturas superiores a las dos plantas, la edificabilidad será la resultante de la sumatoria de multiplicar la superficie de cada zona de la parcela por la altura que sobre dicha zona se permite y por el coeficiente que a continuación se indica en función del grado (Edificabilidad (m²t) = \sum (Coef * si * n.º plantas)).

Coef.: cero con ochenta (0,80).

si: superficie de cada zona de la parcela.

La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculado de la forma que se regula en la Sección 4.^a Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas del Capítulo 1. Disposiciones Generales del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

00300381

Artículo 12.3.8. Dotación de aparcamiento (OP).

En aquellos solares donde se construyan más de seis (6) viviendas se reservará espacio suficiente para una dotación mínima de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos y como mínimo una por vivienda.

Artículo 12.3.9. Condiciones complementarias para la edificación bifamiliar entre medianeras (OP).

1. Para las viviendas unifamiliares se admite edificación bifamiliar entre medianeras siempre que la parcela tenga una superficie mínima de 200 m² y un frente mínimo de 8 metros.

2. El resto de las condiciones se ajustará a lo establecido en la zona de ordenanza.

Artículo 12.3.10. Condiciones complementarias para la edificación plurifamiliar entre medianeras (OP).

Se admite la edificación colectiva agrupada horizontal y/o verticalmente, en la que el acceso a alguna unidad de vivienda se resuelva desde un espacio libre interior, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

a) Que la parcela tenga una superficie mínima de 600 m² y un frente mínimo de 10 metros. Para las actuaciones en vivienda Protegida la parcela podrá tener una superficie mínima de 400 m² (OP).

Para los sectores de suelo urbano no Consolidado sujetos a desarrollo, que por sus especiales características se considere la necesidad de establecer otras condiciones de parcela mínima, esta se recogerá de forma particular en su correspondiente ficha de las presentes NN.UU.

b) Se admite construcciones en ático para uso residencial en las condiciones establecidas en el apartado f) del artículo 9.2.7, con una ocupación máxima del 70% de la superficie construida en la planta inferior, dentro de los límites de edificabilidad establecidos en la presente normativa.

c) El espacio libre común que constituirá patio de parcela cumplirá con las especificaciones establecidas en artículo 9.3.14.

d) El uso a que se destine este espacio será de jardines o juego de niños, no podrá formar parte de la rampa de acceso a garajes, tendrá un acceso desde el exterior y dicha comunicación deberá cumplir lo dispuesto en el apartado g).

e) El espacio libre común interior no podrá estar cubierto en ninguno de sus puntos, salvo los pasajes de acceso bajo edificación.

f) La edificación del solar deberá ser unitaria y en una sola fase.

g) El acceso se realizará sin romper la tipología de edificación entre medianeras, con una anchura mínima de cuatro metros y cincuenta centímetros (4,50 m) y cubierto a la altura del forjado de primera planta. Deberá ser accesible por vehículos de extinción de incendios.

h) El acceso quedará cerrado mediante elementos que permitan la visión del espacio interior.

i) Bajo rasante para el uso de sótanos y semisótanos, con destino a garajes, instalaciones y servicios complementarios de las viviendas se podrá ocupar el 100% de la parcela.

CAPÍTULO 4**Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 3 – Residencial Unifamiliar Aislada (RUA)****Artículo 12.4.1. Ámbito y tipología (OP).**

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código «RUA».

2. Las edificaciones Catalogadas y las situadas en el entorno BIC, estarán sujetas a las limitaciones del Capítulo 8 del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

00300381

3. Los edificios responderán a las tipologías edificatorias de edificación unifamiliar aislada, pareada o adosada.

Artículo 12.4.2. Clasificación en grados (OP).

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en los planos de ordenación con los números 1y 2 a continuación del código correspondiente a la ordenanza.

Artículo 12.4.3. Condiciones particulares de uso (OP).

1. El uso característico es el de la vivienda en edificación unifamiliar.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación y en determinados casos, en situaciones específicas:

- a) Residencial: Residencia comunitaria en edificio exclusivo
- b) Productivo:
 - Hospedaje en edificio exclusivo
 - Industrial en categoría I, y situación de planta baja, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos, exceptuando los talleres de reparaciones de motocicletas y vehículos que no se permiten en el ámbito de esta ordenanza.
 - Comercial en categoría I, sin superar los cincuenta (50) metros cuadrados construidos de superficie de venta. Los restaurantes se permiten también en edificio exclusivo y sin límite de superficie.
 - Oficinas en planta baja o en edificio exclusivo.
- c) Dotacional y Servicios Públicos: Se admiten los usos educativos, religioso, sanitario-asistencial, deportivo y público-administrativo, así como el uso sociocultural excluyendo las actividades correspondientes a la vida de relación, acompañadas en ocasiones de espectáculos (discotecas, salas de fiestas y baile, clubs nocturnos, salas de juego recreativos y otros locales similares).

2. Condiciones de la parcela

En los grados 1 y 2 no cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones de las que resulten unidades edificatorias que incumplan para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:

- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: siete cincuenta (7,50) metros.
 - Grado 2: quince (15) metros.
- b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: doscientos (200) metros cuadrados.
 - Grado 2: ochocientos (800) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.4.4. Posición de la edificación (OP).

1. La separación entre el plano de fachada y la alineación exterior será igual o superior a los siguientes valores:

- Grado 1: Cero (0) metros y en caso de retranqueo este será superior a tres (3) metros.
- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros.

2. La línea de la nueva edificación podrá coincidir o quedar retranqueada en relación a los linderos laterales y testero según se establece para cada grado:

- Grado 1: Se establece un retranqueo igual o superior a la mitad de la altura de la cornisa del plano de fachada correspondiente con un mínimo de tres (3) metros. No obstante, la edificación podrá adosarse a uno o dos linderos cuando se trate de edificaciones pareadas o edificación conjunta de proyecto unitario.

- Grado 2: Se establece un retranqueo mínimo de tres (3) metros.

3. En el grado 2 se autoriza la construcción de un cuerpo de edificación destinado a usos secundarios, como garaje-trastero, que podrá situarse en la alineación exterior, con las siguientes condiciones:

- a) La altura de la construcción no excederá de una (1) planta, ni su altura de coronación será superior a trescientos veinte (320) centímetros.
- b) Tendrán que estar separados de la edificación principal como mínimo dos (2) metros.
- c) Su superficie construida no superara los veinticuatro (24) metros cuadrados.
- d) El cuerpo de edificación no podrá tener una longitud en línea de fachada de acceso superior a cinco (5) metros, ni ser la dimensión de su segunda línea de fachada en el caso dar en esquina a dos viarios públicos mayor del cincuenta por ciento (50%) de la medida del lindero de la fachada sobre la que se sitúa.
- e) Todos los cerramientos exteriores tendrán tratamiento de fachada.

Artículo 12.4.5. Ocupación de la parcela (OP).

No podrá ocuparse sobre o bajo rasante una superficie superior a la resultante de aplicar a la superficie de parcela edificable los siguientes coeficientes de ocupación:

- Grado 1: Podrá ocuparse toda la superficie resultante de las limitaciones derivadas de las separaciones a fachada, linderos y testeros con un máximo del 50%.
- Grado 2: Podrá ocuparse toda la superficie resultante de las limitaciones derivadas de las separaciones a fachada, linderos y testeros con un máximo del 15%.

Artículo 12.4.6. Altura de la edificación (OP).

1. En todos los casos, la edificación no podrá superar una altura de dos (2) plantas, incluida la planta baja.
2. La altura máxima de cornisa será para todos los grados de siete (7,00) metros.
3. La altura máxima total para todos los grados será de once con cincuenta (11,50) metros.
4. Se considerará como planta los semisótanos cuyo forjado de techo tenga su cara superior a una altura igual o superior a uno con veinte (1,20) metros sobre la rasante del terreno en el punto medio de la fachada en que se sitúe el acceso al edificio.
5. Sobre la última planta permitida se consienten torreones con una superficie máxima construida y computable del quince por ciento (15%) de la superficie construida en la última planta, y siempre que su altura de coronación no supere los once con cincuenta (11,50) metros.

Artículo 12.4.7. Condiciones de edificabilidad (OP).

El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece para cada grado en:

- Grado 1: un (1,00) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
- Grado 2: cero diecisiete (0,17) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

En el cómputo de la superficie edificable no se incluirán los sótanos cuando se destinen a garaje-aparcamiento.

La edificabilidad resultante de la aplicación del apartado anterior, calculado de la forma que se regula en la Sección 4.^a Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas del Capítulo 1. Disposiciones Generales del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

Artículo 12.4.8. Condiciones complementarias para la edificación conjunta de parcela (OP).

1. Se admite la edificación conjunta y agrupada de parcelas, cuando se concentre la superficie edificable correspondiente a varias unidades de viviendas, de modo que todas

ellas disfruten comunitariamente del espacio libre resultante, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) La superficie total de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima correspondiente al grado que sea de aplicación por el número de viviendas de la comunidad. La promoción conjunta deberá contener un mínimo de seis (6) viviendas.

b) La edificabilidad y ocupación de suelo totales que resulten del conjunto de la ordenación no podrá superar la suma de valores que resultaría de aplicar a cada parcela edificable sus índices correspondientes. Tampoco se podrá superar la altura máxima de la edificación y no cabra utilizar la solución de torreones contemplada en el artículo 12.4.5.

c) El espacio libre común tendrá una forma que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro igual o superior a veinte (20) metros.

d) El espacio libre común se escriturará en proindiviso y podrá destinarse a uso de jardín o área de juegos, no pudiendo resolverse a su costa y en superficie la dotación de plazas de aparcamiento. Sí podrá ser ocupada bajo rasante para uso de garaje enteramente subterráneo cuya cubierta permita ajardinamiento.

e) En soluciones en hilera que configuren ordenaciones cerradas, el espacio libre interior contará al menos con una conexión con la vía pública de ancho superior a cinco (5) metros que permitirá el paso de vehículos de extinción de incendios. Las instalaciones del espacio libre se organizarán de modo que permitan la maniobra en su interior de estos vehículos, a cuyos efectos se dispondrá de un área de maniobra de ancho superior a tres (3) metros, que permita la aproximación a fachada del vehículo de extinción. Dicha área no podrá ser ocupada por ningún tipo de obstáculos.

f) No podrán formarse hileras de viviendas cuya longitud de fachada a frente de calle sea superior a setenta (70) metros.

g) Resolverá la recogida de basuras de modo que suponga el número mínimo de detenciones para los vehículos del servicio.

2. Deberá formularse un estudio de detalle conteniendo, cuando sea necesario, la división de la actuación en fases a las que correspondan proyectos de edificación unitarios, así como las etapas de construcción. Este documento justificará todos los requisitos establecidos en el apartado 1 anterior y podrá tramitarse previamente, o con el proyecto de edificación, bien de la totalidad de la actuación o de su primera fase.

Artículo 12.4.9. Condiciones estéticas (OP).

1. Todos los paramentos exteriores tendrán consideración de fachadas, no admitiéndose en ningún caso, tratamientos de medianerías.

2. Se permitirán cerramientos en los linderos de las parcelas con una altura máxima de un (1) metro para la fábrica maciza y de dos (2) metros para rejas.

Artículo 12.4.10. Dotación de aparcamiento (OP).

En el interior de la parcela se reservará espacio suficiente para una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos, con un mínimo de una plaza por vivienda.

CAPÍTULO 5

Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 4 – Mantenimiento de la Edificación (ME)

Artículo 12.5.1. Ámbito y tipología (OP).

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código «ME».

2. Las edificaciones Catalogadas y las situadas en el entorno BIC estarán sujetas a las limitaciones del Capítulo 8 del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

00300381

Artículo 12.5.2. Clasificación en grados (OP).

A efectos de la aplicación de las condiciones de la edificación en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en los planos de ordenación con los números 1 y 2 a continuación del código correspondiente a la ordenanza.

Artículo 12.5.3. Condiciones particulares de uso (OP).

1. Los usos característicos se señalan para cada grado:

- Grado 1: Vivienda colectiva
- Grado 2: Vivienda Unifamiliar.

2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación para cada grado, con las condiciones siguientes:

a) Grado 1:

a.1. Productivo:

- Industrial en categoría I, sin superar los cien (100) metros construidos.
- Comercial en categorías I y II y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

a.2. Equipamientos y servicios públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja.

b) Grado 2:

b.1. Productivo:

- Industrial en grado I.
- Comercial en categoría I y situación de planta baja.
- Oficinas en situación de planta baja. Los despachos profesionales se admitirán en cualquier planta.

b.2. Equipamientos y servicios públicos: Los servicios urbanos e infraestructurales no se permiten. El resto de los usos pormenorizados se admiten en situación de planta baja.

Artículo 12.5.4. Obras admisibles (OP).

Se admiten en esta zona los tipos de obras que a continuación se señalan para cada grado:

1. Grado 1:

a) Las obras en los edificios. Son admisibles todas las obras en los edificios contemplados en el Artículo 132. en sus apartados c) y d). Se admiten asimismo la modificación de las características de la fachada, así como el cerramiento de terrazas existentes, debiéndose presentarse un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes. Dicho proyecto deberá ser presentado por la comunidad o propietario del edificio.

b) Obras de demolición: se admiten obras de demolición de la edificación declarada en estado ruinoso.

c) Obras de nueva planta. Se admiten obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura de plantas y superficie de ocupación.

2. Grado 2:

a) Las obras en los edificios. Son admisibles todas las obras en los edificios contemplados en el artículo 5.2.24, en sus apartados c) y d).

b) Obras de demolición: se admiten obras de demolición de la edificación declarada en estado ruinoso, así como el derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias.

c) Se admiten obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso. También se admiten obras de ampliación en las condiciones que se detallan en el siguiente artículo.

Artículo 12.5.5. Condiciones de ampliación de edificios en grado 2 en la barriada en C/ Ayamonte (OP).

Las ampliaciones en la barriada en C/ Ayamonte podrán efectuarse cumpliendo las siguientes condiciones:

a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar el noventa por ciento (90%) de la superficie de la parcela.

b) El coeficiente de edificabilidad neta máximo se establece en uno con ocho (1,80) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

c) La altura resultante de la edificación no podrá superar las dos (2) plantas, ni la altura de cornisa de de la edificación existente de dos (2) plantas. No se admiten sótanos ni semisótanos.

d) Las ampliaciones que se manifiesten en fachada deberán adecuarse, en cuanto a tamaños de huecos, remates de aleros, zócalos y acabados de fachada a las características de las edificaciones existentes. Se permite abrir puertas de cocheras siempre que la misma se sitúe por encima de la rasante del acerado y se componga con los huecos de fachada.

e) Las cubiertas de las ampliaciones serán inclinadas o planas. Cuando las cubiertas sean inclinadas deberán acabarse con teja curva cerámica.

Artículo 12.5.6. Condiciones de ampliación de edificios (OP).

Los edificios en grado 1 y 2, salvo lo indicado en artículo 12.5.5 y artículo 12.5.7 no se admitirán ampliaciones.

Artículo 12.5.7. Condiciones de edificabilidad (OP).

1. En general, la superficie edificable es la existente, no computándose como incremento de edificabilidad el cerramiento de terrazas según se indica en el punto 1 del artículo 12.5.4.

2. En los edificios en grado 2, la barriada en C/ Ayamonte, la superficie edificable se define en el artículo 12.5.5 para cada barriada mediante un coeficiente de edificabilidad.

Artículo 12.5.8. Excepción de la dotación de aparcamientos (OP).

Todos los edificios calificados con esta ordenanza están eximidos de la obligación de cumplir la dotación de aparcamientos establecida en las presentes Normas.

CAPÍTULO 6

Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 5 Industrial (I)

Artículo 12.6.1. Ámbito y tipología (OP).

1. Su ámbito de aplicación es la zona delimitada en los planos de Ordenanzas con el código «I».

2. Los edificios responderán a la tipología edificatoria de edificación industrial exenta, pareada o entre medianeras.

Artículo 12.6.2. Clasificación en grados (OP).

A efectos de la aplicación de la edificación y usos en la zona se distinguen dos (2) grados que corresponden cada uno de ellos a los terrenos señalados en los planos de Zonas de Ordenanzas con los números 1 y 2 (Industrial Intensiva e Industrial Extensiva, respectivamente) a continuación del código correspondiente a la ordenanza (I).

I1. Industrial Intensiva (Grado 1).

I2. Industrial Extensiva (Grado 2).

Artículo 12.6.3. Condiciones particulares de uso (OP).

1. En todos los grados el uso característico es el industrial.
2. Son usos compatibles los que se señalan a continuación:
 - a) Terciario:
 - Comercios.
 - Oficinas siempre que sean propias de la industria y su superficie edificada no supere el veinte por ciento (20%) de la superficie edificable.
 - Salas de Reunión.
 - b) Dotacional: Se admiten los usos deportivos, público-administrativo, servicios urbanos y servicios infraestructurales.
 - c) El uso industrial establecido en La Cooperativa Vinícola, sita en calle San José, el uso terciario será el compatible con residencial.

Artículo 12.6.4. Condiciones de la parcela (OP).

- No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan, para cada uno de los grados, las condiciones siguientes:
- a) Longitud mínima del lindero frontal:
 - Grado 1: diez (10) metros.
 - Grado 2: cuarenta (40) metros.
 - b) Superficie mínima de parcela:
 - Grado 1: doscientos (200) metros cuadrados.
 - Grado 2: tres mil (3.000) metros cuadrados.
 - c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.6.5. Posición del edificio respecto a la alineación exterior (OP).

1. I1. Industrial Intensiva (Grado 1). La edificación podrá situar su plano de fachada en la alineación oficial exterior. En caso de retranqueo, éste será como mínimo de tres (3) metros, debiendo garantizarse el correcto tratamiento de las paredes adosadas a los linderos laterales de las edificaciones colindantes.
2. I2. Industrial Extensiva (Grado 2). Se establece para la edificación un retranqueo mínimo de ocho (8) metros.
3. El espacio libre resultante del retranqueo, cuando exista, podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga y descarga. No cabrá realizar en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la instalación cuando así lo permita la legislación sectorial y ocultos a la vista por pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima construida de cinco (5) metros cuadrados y altura de coronación inferior a tres (3) metros, pudiendo adosarse al lindero frontal. La utilización del retranqueo por porterías, muelles de carga o depósitos deberá hacerse en consonancia con el respeto al tratamiento de los espacios libres. También podrán utilizarse los retranqueos para el acceso de sótanos en su caso, siempre que no condicionen las medidas de seguridad contra incendios y de accesibilidad que le sean de aplicación.

Artículo 12.6.6. Separación a linderos (OP).

1. I1. Industrial Intensiva (Grado 1). No se establece separación de la línea de la nueva edificación a los linderos laterales, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. No se establece separación de la línea de edificación al lindero testero, aunque si se produce éste será como mínimo de tres (3) metros. El retranqueo será obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano. En este caso, las fachadas traseras se tratarán como si dieran a espacio público.
2. I2. Industrial Extensiva (Grado 2). Se establece un retranqueo mínimo de cinco (5) metros a linderos y testero.

3. Las condiciones de separación a lindero se entienden complementarias de las condiciones de seguridad frente al fuego, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes de aplicar ambas.

Artículo 12.6.7. Ocupación de la parcela (OP).

La ocupación de parcela se establece:

1. I1. Industrial Intensiva (Grado 1):

Podrá ocuparse, sobre o bajo rasante, el cien por cien (100%) de la superficie de parcela, salvo que el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano en cuyo caso será la resultante de aplicar los retranqueos.

Las edificaciones situadas en parcelas superiores a los dos mil (2.000) metros cuadrados. Tendrán una ordenación interior libre en cuanto la situación de las edificaciones, debiendo cumplir el resto de las determinaciones establecidas en las ordenanzas que le son de aplicación.

2. I2. Industrial Extensiva (Grado 2):

La ocupación de la parcela será la resultante de aplicar los retranqueos fijados en relación a la alineación exterior, linderos laterales y testeros.

Artículo 12.6.8. Altura de la edificación (OP).

1. La altura máxima de la edificación se establece ambos grados en dos (2) plantas, con una altura libre máxima a arranque de cercha de 10 m.

2. En los casos en que los sistemas de producción precisasen alturas especiales, se solicitará una mayor altura a la Corporación Municipal, la cual podrá otorgarla siempre que lo considere pertinente y se resuelvan los problemas de imagen derivadas de las alturas diferentes.

3. La altura libre mínima en cualquier planta sobre rasante será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Artículo 12.6.9. Condiciones de edificabilidad (OP).

1. Los terrenos localizados dentro del Suelo Urbano de Uso Industrial, que tengan la condición de solar tienen un aprovechamiento resultado del producto del coeficiente que a continuación se señala por la superficie neta de la parcela donde se pretenda edificar.

2. La edificabilidad asignada a las parcelas dentro del uso industrial según grado son:

- I1. Industrial Intensiva (Grado 1): un (1,00) metro cuadrado construido por cada metro cuadrado de parcela.

- I2. Industrial Extensiva (Grado 2): cero con setenta (0,70) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.

3. En ningún caso las condiciones topográficas, de situación, morfológicas, geotécnicas u otra cualquiera de estos solares, posibilitarán un aprovechamiento superior al definido.

4. En las edificabilidades resultantes de la aplicación de los apartados anteriores, calculadas de la forma que se regula en la Sección 4.ª Definiciones Sobre Aprovechamiento de las Parcelas del Capítulo 1. Disposiciones Generales del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

Artículo 12.6.10. Condiciones de seguridad frente al fuego (OP).

1. Las edificaciones deberán cumplir las condiciones que se establecen en el R.D. 2267/2004, de 3 de diciembre, Reglamento de seguridad contra incendios en los establecimientos industriales.

2. En edificación entre medianeras, el inmueble resolverá en sí mismo sus condiciones de seguridad frente a fuego y el riesgo que genere sobre las fincas colindantes, a cuyos efectos adecuará su diseño y materiales constructivos.

3. En construcciones adosadas a uno de los linderos laterales y separada de los restantes, será preceptivo reservar en la franja del retranqueo un paso pavimentado y

libre de obstáculos, de ancho igual o superior a cuatro (4) metros, que permita el acceso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios. Dicho callejón, que no podrá ocuparse con aparcamiento ni almacenaje de materiales, deberá conectar directamente con la vía pública. El acceso al mismo deberá tener una embocadura de ancho igual o superior a tres con cincuenta (3,50) metros, y si dispone de elementos de cerramiento en fachada, deberán ser puertas o cancelas cuya solución constructiva permita su rápida apertura en caso de siniestro.

4. Si existiera acuerdo entre los propietarios de dos fincas colindantes, el callejón para uso de bomberos fijado en el apartado anterior podrá resolverse mancomunadamente, circunstancia que se hará constar en el Registro de la Propiedad. En este supuesto, y a efectos de medición de separación a linderos, se entenderá el eje del callejón como linde.

5. En función del tamaño, forma y diseño de la construcción, y de la actividad a que se destine, cabrá prohibir que se recurra a soluciones adosadas a uno o varios linderos, cuando ello suponga riesgo razonable para la seguridad de la propia construcción o de sus colindantes, en razón a la tecnología de prevención y extinción disponible.

6. Cuando la edificación cuente con un cuerpo de edificación en la alineación exterior destinado a uso de oficinas, venta y exposición, si el fondo edificado de dicho cuerpo es inferior o igual a diez (10) metros y la edificación se resuelve entre medianeras, cabrá autorizar que dicho cuerpo se adose a ambas medianeras en planta de pisos, conectándose el paso de bomberos en planta baja con la calle. En este caso, la embocadura del paso deberá tener una altura libre mínima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

7. Sobre los pasos de bomberos podrán recaer huecos de iluminación y ventilación. Así mismo podrán situarse escaleras de incendios con acceso desde ellos.

Artículo 12.6.11. Condiciones de los minipolígonos industriales (OP).

1. Se admite la ejecución de minipolígonos industriales, cuando la actividad se desarrolle en locales de pequeño tamaño, compartiendo instalaciones y servicios, cumpliéndose los siguientes requisitos:

a) No podrán desarrollarse actuaciones de conjunto en terrenos de superficie inferior a los cinco mil (5.000) metros cuadrados ni superiores a veinte mil (20.000) metros cuadrados.

b) Las condiciones de posición de los edificios serán las que se señalan para el grado que sea de aplicación, considerando el conjunto como una unidad a efectos de separación de linderos.

c) El coeficiente de ocupación máxima de las plantas sobre y bajo rasante será del setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela delimitada por los linderos y la alineación exterior.

d) No se podrá superar el coeficiente de edificabilidad y la altura de la edificación que se señalan para el grado que le es de aplicación.

e) Si se dispusiera viario interior la separación entre las edificaciones será como mínimo de dieciséis (16) metros.

f) La superficie de producción y almacenaje de cada uno de los locales resultantes no podrá ser inferior a doscientos (200) metros cuadrados debiéndose organizar de forma modular, para permitir la más fácil agregación.

2. Para la ejecución de un minipolígono será necesaria la aprobación de un Estudio de Detalle y la realización de un proyecto unitario de modo que queden resueltos, para el conjunto y cada una de sus partes, las condiciones que son de aplicación a los usos industriales, a cuyos efectos se considerará el conjunto como una unidad de producción y almacenaje. Si la construcción va a desarrollarse en fases, el Estudio de Detalle deberá detallarlas precisando los plazos de ejecución, bien entendido que no podrán concederse licencias de apertura en tanto no esté concluida la urbanización exterior e interior.

Artículo 12.6.12. Condiciones estéticas (OP).

1. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de la buena construcción.

2. Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

3. Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

4. Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

5. Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre los paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados 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.

6. No se admiten vuelos sobre la calle o espacios libres públicos que sean distintos de los aleros, cornisas, marquesinas y anuncios, con sujeción a las condiciones establecidas en el artículo 9.2.10.

CAPÍTULO 7

Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 6 – Terciario (T)

Artículo 12.7.1. Ámbito y tipología (OP).

1. Su ámbito de aplicación es el que aparece en los planos de Zonas de Ordenanzas con el código «T».

2. Comprende esta zona las áreas ocupadas o destinadas a ocuparse con edificaciones para usos terciarios de diferente tipo, hotelero, comerciales, oficinas, etc. El objetivo de la ordenación es el reconocimiento, mantenimiento y creación de ámbitos en posiciones en las que, por su accesibilidad, situación, densidad, etc., puedan concebirse estas actividades con peculiares características, que la diferencian de las que se integran sin solución de continuidad en la trama residencial.

3. Estas condiciones particulares se aplicarán en la zona integrada por las áreas identificadas en el plano de Zonas de Ordenanzas y en las fichas de los Ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado como Terciario.

4. Incluye los terrenos que con carácter exclusivo se destinan a usos terciarios.

5. A efectos de tipología se establece.

- Terciario compatible con uso Residencial (TR).

- Terciario en zonas de actividad económica (zonas de uso preferente industrial) (TI).

Artículo 12.7.2. Condiciones particulares de uso (OP).

1. Usos característicos:

a) Hospedaje.

b) Comercio.

c) Oficinas.

d) Salas de Reunión.

2. Se admiten como compatibles los siguientes usos pormenorizados:

a) Residencial: Se admite la vivienda siempre que esté adscrita al edificio terciario, con un máximo de una (1) por parcela y con una superficie máxima construida de ciento cincuenta (150) metros cuadrados, cumpliendo las condiciones establecidas para el uso de vivienda.

b) Equipamiento y Servicios Públicos: Se admiten los usos pormenorizados de deportivo, cultural y público-administrativo.

c) Usos dotacionales de carácter privado recogidos en el Capítulo 7 «Regulación del Uso Dotacional» apdo. 2 del artículo 8.7.1. Definición y clases» autorizándose el uso pormenorizado recogido en el puntos a) Docente (Centros educacionales de carácter privado).

Artículo 12.7.3. Condiciones de las parcelas (OP).

No cabrá efectuar parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones de las que resulten fincas que incumplan las condiciones siguientes:

a) Longitud mínima del lindero frontal diez (10) metros.

- b) Superficie mínima de parcela doscientos (200) metros cuadrados.
- c) La forma de la parcela permitirá inscribir un círculo de diámetro igual o superior a la establecida para el lindero frontal.

Artículo 12.7.4. Posición de la edificación (OP).

1. La posición de la edificación en la parcela es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.
2. Bajo rasante podrá edificarse una planta con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante. Bajo rasante se podrá ocuparse la totalidad de la parcela.

Artículo 12.7.5. Altura de la edificación (OP).

1. La altura máxima de la edificación será de dos (2) plantas, o de ocho (8,00) metros.

Artículo 12.7.6. Condiciones de edificabilidad (OP).

1. El coeficiente de edificabilidad neta sobre parcela será:
 - En Terciario compatible con uso Residencial (TR) de un metro con dos (1,2) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
 - En Terciario en zonas de actividad económicas (zonas de uso preferente industrial) (TI) de uno con seis (1,6) metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de parcela.
2. En las edificabilidades resultantes de la aplicación de los apartados anteriores, calculadas de la forma que se regula en la Sección 4.ª Definiciones sobre aprovechamiento de las parcelas del Capítulo 1. Disposiciones Generales del Título IX. Normas Generales de la Edificación.

Artículo 12.7.7. Condiciones particulares de estética (OP).

1. Se permitirá las construcciones singulares.
2. El vuelo de los cuerpos y elementos salientes se ajustará a lo establecido para ello en el artículo 9.2.10.
3. Será obligatorio el vallado de las parcelas con muros de una altura mínima de cincuenta (50) centímetros.
4. La superficie de la parcela libre de edificación podrá ser ocupada por plazas de aparcamiento hasta un diez por ciento (10%) como máximo de las dotaciones exigidas por los usos implantados.
El resto deberá ajardinarse.
5. No se permiten las construcciones auxiliares sobre el espacio libre de la parcela.

CAPÍTULO 8**Condiciones Particulares de la Ordenanza núm. 7 – Dotacional****Artículo 12.8.1. Ámbito y tipología (OP).**

1. El ámbito de aplicación es la zona identificada con el código «D» en los planos de Zona de Ordenanzas.
2. Su tipología responde a la edificación dotacional aislada o adosada. Cuando se adopte la tipología de aislada en un área de edificios entre medianeras, deberán tratarse estas como fachadas, siendo a cargo del promotor de la edificación dotacional las obras que ello conlleve, las cuales deberán ejecutarse al tiempo que la actuación.

Artículo 12.8.2. Posición de la edificación (OP).

La posición de la edificación es libre siempre que no queden medianeras al descubierto.

Artículo 12.8.3. Altura de la edificación (OP).

La altura máxima de la edificación vendrá dada por las necesidades específicas de cada dotación, y, en todo caso, deberá integrarse con las condiciones del entorno donde se sitúe.

Artículo 12.8.4. Condiciones de edificabilidad (OP).

El coeficiente de edificabilidad neta vendrá dado por las condiciones necesarias para el tipo de dotación de que se trate, quedando a criterio del Ayuntamiento las limitaciones oportunas.

Artículo 12.8.5. Cuadro Resumen: Regulación de Condiciones para cada Zona de Ordenanza (OP).

Los usos permitidos y, por tanto, compatibles en cada zona se regulan en el siguiente cuadro:

ZONAS DE ORDENANZAS												
	USOS		PARCELACIÓN				EDIFICACIÓN					
	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLES	FRENTE MÍNIMO (m)	PROFUNDIDAD MÍNIMA (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	DIÁMETRO INSCRITO (m)	ALINEACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m)	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS (m)
RC A	RESIDENCIAL Tipología edificación entre medianeras	Industrial Terciario Dotacional Aparcamientos	5,0	12,0	90,0	5,0	A vial	100% entre alineación exterior e interior, salvo indicación en la documentación gráfica	1,80	100% salvo indicación en documentación gráfica	B+I (8,0 m)	0,0
RE M	RESIDENCIAL Tipología edificación entre medianeras con frentes de fachada continuos sobre la alineación exterior a vial público	Industrial Terciario Dotacional Aparcamientos	6,0	12,0	100,0	6,0	A vial, con situaciones particulares de soportales o actuaciones de fachada mayores del 50%	100% en plantas baja y primera. Resto de plantas según indicación en documentación gráfica	$\Sigma (0,80 \times Si \times N^{\circ} \text{ plantas})$, con "Si"= Superficie en cada zona de la parcela	100% salvo indicación en documentación gráfica	B+I (8,0 m), salvo indicación en documentación gráfica con B+II (11,50 m) y B+III (14,50 m)	0,0

ZONAS DE ORDENANZAS												
	USOS		PARCELACIÓN				EDIFICACIÓN					
	CARACTERÍSTICO	COMPATIBLES	FRENTE MÍNIMO (m)	PROFUNDIDAD MÍNIMA (m)	SUPERFICIE MÍNIMA (m ²)	DIÁMETRO INSCRITO (m)	ALINEACIÓN	OCUPACIÓN	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	FONDO MÁXIMO EDIFICABLE (m)	ALTURA MÁXIMA	SEPARACIÓN A LINDEROS (m)
RU A	RESIDENCIAL Tipologías: Unifamiliar aislada Unifamiliar pareada Unifamiliar adosada	Industrial Productivo Dotacional y Servicios Públicos	Grado 1: 9,0 Grado 2: 12,0	-	Grado 1: 200 Grado 2: 800	Grado 1: 9 Grado 2: 12	Alineación interior	Grado 1 y 2: Resultante de la separación a linderos En Grado 2 además no mayor del 40%	Grado 1: 1,00 Grado 2: 0,17	Según separación a linderos	B+I (Cornisa: 7,0 m Total: 11,50 m)	Lindero Frontal: Grado 1: 3,0 Grado 2: 5,0 Laterales y Testero: Grado 1: 3,0 (podrá adosarse en pareadas) Grado 2: 3,0 (Ver excepciones)
ME	Mantenimiento de la edificación: se mantienen las condiciones de la edificación existente. (edf residenciales)											
I	INDUSTRIAL Grado 1 (I1): Industrial Intensivo Grado 2 (I2): Industrial Extensivo Tipologías: Edificación exenta Edificación pareada Edificación entre medianeras	Terciario Dotacional	I1: 10,0 I2: 40,0	-	I1: 200,00 I2: 3.000,00	I1: 10,0 I2: 40,0	I1: A vial o alineación interior; Libre en parcelas mayores de 2.000 m ² respetando las Ordenanzas I2: Alineación Interior a 8,0 m	I1: 100%, salvo que el testero coincida con el límite del suelo urbano I2: Resultante de la separación a linderos	I1: 1,00 I2: 0,70	Según separación a linderos	B+I (10,0 m)	I1: 0,0 ó 3,0 (obligatorio cuando el lindero testero coincida con el límite del suelo urbano) I2: 5 a linderos laterales y testero
T	TERCIARIO Tipologías: TR: Compatible con Residencial TI: En zona de actividad económica	Residencial Equipamientos y Servicios Públicos	10,0	-	200,0	10,0	A vial o alineación interior	100%	TR: 1,20 TI: 1,60	-	B+I (8,00 m)	Libre, siempre que no queden medianeras vistas
D	DOTACIONAL	-	-	-	-	-	A vial o alineación interior	-	-	-	-	Libre, siempre que no queden medianeras vistas

00300381

CAPÍTULO 9

Áreas con Planeamiento Aprobado (APA) incorporados al suelo urbano

Artículo 12.9.1. Delimitación (OP).

Las Áreas con Planeamiento Aprobado que se incorporan como suelo urbano consolidado aparecen identificadas en los planos de Régimen y Gestión del Suelo con la simbología «Suc-APA» seguida del número correspondiente a cada ámbito. Asimismo, aparecen delimitadas en los planos de Calificación del Suelo y Regulación de la Edificación.

El suelo urbano consolidado que se recoge en el PGOU procedente de los sectores de Áreas con Planeamiento Aprobado (APA), que se han desarrollado, se corresponden con la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial La Cerrada, sector Centro del Plan Parcial El Lirio y sector Norte del Plan Parcial El Lirio. En dichos ámbitos, el Plan asume de forma global las determinaciones del planeamiento de desarrollo del que traen causa, sin perjuicio de que pueda alterarse puntualmente alguna de ellas.

Los parámetros básicos de los sectores APA se resumen en la siguiente tabla.

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	USO GLOBAL	SUPERFICIE (m ²)
SUc-APA- Cerrada UE1	La Cerrada-UE1	Residencial	95.189,77
SUc-APA-Lirio Centro	El Lirio-Sector Centro	Industrial	61.690,22
SUc-APA-Lirio Norte	El Lirio-Sector Norte	Industrial	19,100,36

Tabla Áreas de Planeamiento Aprobado en Suelo Urbano Consolidado

Artículo 12.9.2. Regulación de los suelos urbanos procedentes de áreas con Planeamiento Aprobado (OP).

1. Las Áreas con Planeamiento Aprobado correspondientes a los suelos en que los suelos reúnen la condición de suelo urbano consolidado son aquéllas en las que se mantienen el planeamiento de desarrollo aprobado para las mismas, ya sea Plan Parcial, por corresponderse con sectores urbanizables o Planes Especiales, para el caso de ámbitos de Suelo Urbano, en ambos casos, completamente ejecutados y clasificados como Suelo Urbano Consolidado.

En el presente capítulo se incluye una ficha para cada Área con los siguientes aspectos:

a) Antecedentes: se recoge la figura de planeamiento de desarrollo vigente, que contiene su regulación pormenorizada.

b) Cuadro de características: sintetiza las determinaciones básicas de la ordenación, estructural y pormenorizada.

2. Las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas en los lugares indicados en los suelos urbanos consolidados recogidos como Área con Planeamiento Aprobado, serán las contenidas en el Título 8 «Normas reguladoras de los usos» de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada una de ellas, siempre que no sean contrarios a la legislación vigente sobrevenida, o condiciones específicas que al respecto establezca en las presentes NN.UU.

3. Las condiciones generales a las que han de sujetarse las edificaciones serán las contenidas en el Título 9 «Normas generales de los usos» de las presentes Normas, con las salvedades que se especifiquen en la documentación particular de cada Área con Planeamiento Aprobado, recogida en los planes parciales de los que traen causa y que se recogen en el Anexo V de las NN.UU. «Ordenanzas de sectores de suelo urbano y urbanizable procedentes de planeamiento de desarrollo que asume el PGOU».

4. Las condiciones estéticas, prevalecerán las recogidas en las presentes normas a las del planeamiento del que trae causa.

5. Los suelos urbanos procedentes de Áreas con Planeamiento Aprobado queda recogida en los planos de ordenación ajustada a la cartografía base del presente PGOU.

Artículo 12.9.3. Suelo urbano consolidado SUC-APA-Cerrada UE-1.

SUC-APA-LC «La Cerrada», UE1 SURO	PLANO N.º O.3.A.7
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 21/12/2006 Publicado BOP n.º 240 de fecha 16/12/2008	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,40 m ² /m ² Densidad: 33,00 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 95.189,77 m ² Espacios libres y Equipamientos: 19.691,12 m ² Viario y aparcamientos: 20.880,40 m ² m ² Edificabilidad total: 37.967 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas: Ámbito desarrollado incorporado como suelo urbano consolidado.	

Artículo 12.9.4. Suelo urbano consolidado SUC-APA-Lirio Norte.

SURO-APA-LS «El Lirio Norte»	PLANO N.º O.3.A.3 y A.4
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/12/2001 Publicado BOP n.º 58 de fecha 12/03/2002	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Industrial Edificabilidad: 0,51 m ² /m ² Densidad: 0,00 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 19.100,36 m ² Espacios libres y Equipamientos: 2.749,62 m ² Viario y aparcamientos: 3.864,35 m ² Edificabilidad total: 9.764,00 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas:	

Artículo 12.9.5. Suelo urbano consolidado SUC-APA-Lirio Centro.

SURO-APA-LS «El Lirio Centro»	PLANO N.º O.3.A.3 y A.4
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/12/2001 Publicado BOP n.º 58 de fecha 12/03/2002	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Industrial Edificabilidad: 0,49 m ² /m ² Densidad: 12,48 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA	
Superficie Total: 61.690,22 m ² Espacios libres y Equipamientos: 2.981,92 m ² Viario y aparcamientos: 17.199,30 m ² Edificabilidad total: 30.575,00 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas:	

TÍTULO 13

RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado

Artículo 13.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE).

1. Constituye el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos de ordenación, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado

00300381

apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce años, mediante su desarrollo directo.

Artículo 13.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable (OE).

1. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores en la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado, es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata consistente en planeamiento con aprobación definitiva procedente del anterior PGOU, y cuyas condiciones de desarrollo y gestión asume el presente PGOU.

2. Suelo Urbanizable Sectorizado, es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística para su desarrollo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

Artículo 13.1.3. Relación de los sectores delimitados en el Suelo Urbanizable y uso global (OE).

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado son:

	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)
				(con S.G. incl.)
URBANIZABLE ORDENADO	Residencial	El Lirio Sur	SURO-APA-Lirio Sur	43.790,78
	Residencial	La Cerrada	SURO-APA-Cerrada UE2	30.106,69
	Residencial	El Majuelo	SURO-APA-Majuelo Norte	37.935,00
	Residencial	El Majuelo	SURO-APA-Majuelo Sur	40.850,00
	Dotacional	Camino de San Sebastián	SURO-CSS	65.405,20
URBANIZABLE SECTORIZADO	Industrial	Lirio Norte	SURS-I1	194.682,22
	Industrial	Autovía I	SURS-I2	260.298,43
	Residencial	Carboneras	SURS-R1	46.656,30
	Residencial	Cruz de Montañina	SURS-R2	69.282,74
	Residencial	Huertecillos	SURS-R3	117.316,00
	Residencial	Camino de Villaiba	SURS-R4	54.942,00
	Residencial	Arroyo de la Huerta	SURS-R5	87.860,20

Artículo 13.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE-OP).

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- A) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
 - Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
 - Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
 - La asignación de los usos globales en cada sector.
 - Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
 - Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

- g) Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- h) Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos, paisajísticos o culturales.
- i) Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- j) Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.
- B) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
 - a) Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
 - b) De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
 - c) También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos, paisajísticos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- C) El resto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:
 - a) La asignación de los usos pormenorizados.
 - b) La definición de los sistemas locales.
 - c) La determinación de la altura de las edificaciones.
 - d) Señalamiento de alineaciones y rasantes.
 - e) Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
 - f) Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
 - g) Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
 - h) Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable con delimitación de sectores vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a) Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes, incluso con usos globales distintos y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

b) Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los «contenedores» o «continentes» de la actividad «ocupada» o «contenida». Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c) Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. 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 ofrecerse 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 de ordenación detallada, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.

e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.

4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación de las determinaciones establecidas en las presentes Normas.

5. Orden de prioridad y programación: En los suelos urbanizables ordenados y sectorizados se establece el orden y plazos para formular planeamiento de desarrollo dentro de la coherencia secuencial de desarrollo del PGOU; dicho planeamiento concretará los plazos de urbanización y reparcelación.

Los ámbitos con ordenación pormenorizado establecido por el PGOU, la programación de la Ficha se entenderá como plazo de urbanización y reparcelación.

En los suelos urbanizables sectorizados, el plazo máximo para la ejecución de la urbanización se establece en cuatro años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

Si actuaciones previstas en el segundo cuatrienio los propietarios desean anticipar su ejecución deberán asumir los costes financieros del anticipo de los sistemas generales de infraestructuras y conexiones viarias que sean necesarios para la plena funcionalidad de la actuación.

5.1. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento de los suelos urbanizables ordenados, según dispongan de proyecto de compensación o reparcelación.

Sin proyecto de compensación o reparcelación.

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

Con proyecto de compensación o reparcelación.

a) Presentación de los Proyectos de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

5.2. Se establecen con carácter propositivo los siguientes plazos para la ejecución del planeamiento de los suelos urbanizables sectorizados, que se convertirán en plazos preceptivos en el supuesto de que los respectivos Planes Parciales no señalen otros menores.

a) Presentación de Proyectos de Estatutos y Bases de Actuación en el plazo de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

b) Constitución, en su caso, de Juntas de Compensación, dos (2) meses desde la definitiva aprobación de las Bases y Estatutos.

c) Presentación de los Proyectos de Compensación y de Urbanización en el plazo de seis (6) meses desde la constitución de la Junta.

6. Regulación de los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado en el presente PGOU con Plan Parcial aprobado en el desarrollo del PGOU de 1993.

a) La clasificación como suelo urbanizable ordenado no exonera del cumplimiento de obligaciones y cargas derivadas del planeamiento parcial aprobado o impuestas en el acuerdo aprobatorio, que no resulten expresamente mencionadas en este Plan General, salvo que las mismas resulten incompatibles con tales previsiones.

b) Dichos suelos quedan sometidos a todos los efectos al régimen jurídico propio del suelo urbanizable ordenado establecido en el ordenamiento urbanístico y a la normativa de este Plan General.

c) Los sectores de planeamiento así clasificados, quedan igualmente sujetos, a la ordenación, calificación y usos previstos en este Plan General, así como a efectuar las cesiones para suelos de reservas.

d) En orden a la adecuación de los sectores de suelo urbanizable ordenado a la ordenación resultante del Plan General, éste último, a través de las fichas reguladoras de cada actuación, y en atención a las características urbanísticas de los sectores así clasificados y de su dimensión establece dos vías para producir tal adaptación:

1. La tramitación de un Estudio de Detalle.

2. La formulación de un expediente de modificación del Plan Parcial de que se trate.

e) Las condiciones generales a que han de sujetarse las edificaciones y usos serán las contenidas en los Títulos VIII y IX de las presentes Normas, con las salvedades que se especifican en la documentación particular de cada ámbito.

7. Programación del suelo urbanizable ordenado y sectorizado:

ÁMBITO	SISTEMA ACTUACIÓN	INS. DE DESARROLLO	PLAZOS ORDENACIÓN	PLAZOS EJECUCIÓN (*)
SURO-APA-EM-UE2: El Majuelo Sur	COMPENSACIÓN	ORDENADO	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURO-APA-EM-UE1: El Majuelo Norte	COMPENSACIÓN	ORDENADO	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURO-APA-LS: El Lirio Sur	COMPENSACIÓN	ORDENADO	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURO-APA-LC: La Cerrada UE2	COMPENSACIÓN	ORDENADO	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURO-CSS: Camino de San Sebastián.	COMPENSACIÓN	ORDENADO	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURS-R1: Carboneras	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
SURS-R2: Cruz de Montañina	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURS-R3: Huertecillos	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	2.º CUATRIENIO	2.º CUATRIENIO
SURS-R4: Camino de Villalba	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURS-R5: Arroyo de la Huerta	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURS-I1: Lirio Norte	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO
SURS-I2: AUTOVÍA I	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	1.º CUATRIENIO	1.º CUATRIENIO

Los plazos para el desarrollo del planeamiento en los ámbitos sujetos a instrumentos de desarrollo se realizarán en los dos primeros años del cuatrienio en que se ha establecido la programación.

Los ámbitos con ordenación pormenorizado establecido por el PGOU, la programación de la Ficha se entenderá como plazo de urbanización y reparcelación.

(*) En los suelos urbanizables sectorizados, el plazo máximo para la ejecución de la urbanización se establece en cuatro años a partir de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

Artículo 13.1.5. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE).

1. En el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se establecen las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio que a continuación se indican:

ÁREA DE REPARTO	SECTOR	DENOMINACIÓN	A.M. (ua/m ² s)
AR-1	SURO-APA-LS	El Lirio Sur	0,34128
	SURO-APA-LC	La Cerrada UE-2	
	SURO-APA-EM-UE1	El Majuelo Norte	
	SURS-R1	Carboneras	
	SURS-R2	Cruz de Montañina	
	SURS-R3	Huertecillos	
	SURS-R4	Camino de Villalba	
	SURS-R5	Arroyo de la Huerta	
	Sistemas Generales adscritos		
AR-2	SURS-I1	Lirio Norte	0,30671
	SURS-I2	Autovía I	
		Sistemas Generales adscritos	
AR-3		Camino de San Sebastián	0,24637
		Sistemas Generales adscritos	

No se incluye en las áreas de reparto el sector SURO-APA-EM-UE2. Majuelo Sur, con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente.

Dadas las características de las áreas de reparto en cuanto el AR-1 está integrada por sectores de uso global residencial y el Ar-2 por sectores de uso global residencial, en base a las características diferenciadas queda justificada la exención del art. 60.c) de la LOUA.

Artículo 13.1.6. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos (OE).

En el suelo urbanizable sectorizado con ordenación diferida para su establecimiento mediante Plan Parcial para el cálculo del aprovechamiento se aplican los siguientes Coeficientes de Uso y Tipología de características similares a las especificadas para el suelo Urbano, incorporándose la tipología Terciario Turístico (TT) se adoptan los siguientes coeficientes:

- a) Calificaciones de Usos pormenorizados de Residencial Libre:
 - Residencial entre Medianeras (REM): 1.
 - Residencial Unifamiliar Aislado (RUA): 1,50.
- b) Calificación Uso pormenorizado de vivienda protegida (en cualquier tipología): 0,60.
- c) Usos Terciarios.
 - Usos de Servicios Terciarios compatibles con Residencial (TR): 1,10.
 - Usos de Servicios Terciarios en zonas con uso industrial (TI): 0,85.
- d) Usos Industriales.
 - Industrial Intensivo (grado1) (I1): 0,65.
 - Industrial Extensivo (grado2) (I2): 0,70.

El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada Sector de suelo urbanizable sectorizado con ordenación diferida se calcula aplicando a la superficie edificable (edificabilidad) atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de ponderación correspondiente a su calificación (Coeficiente de uso y tipología pormenorizado). El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

Artículo 13.1.7. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado (OE).

1. Son derechos y facultades de los propietarios del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores:

a) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa por ciento (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto.

b) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.

c) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

d) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.

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

2. Los deberes del propietario del Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores, son:

a) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan.

b) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales y dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

e) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

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

g) Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la villa, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. Se establece una participación en la financiación de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe de 16,73 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico

en los casos establecidos por el presente Plan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora. Queda sujeto a la participación en las obras de los sistemas generales los ámbitos integrantes de las áreas de reparto AR-1 y AR-2.

h) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

j) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

k) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

l) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los sectores de suelos urbanizables sectorizados lindantes con zonas de D.P.H. que no disponga de deslinde oficial quedaran sujetos a la determinación del deslinde oficial D.P.H. que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca, sin que ello suponga modificación del PGOU, del ajuste que con dichos lindes tengan los sectores afectados respetando las distancias de las zonas de servidumbre previstas en los sectores. Las condiciones de Edificabilidad Global y densidad residencial se mantendrán las de la ficha correspondiente ajustándose en función del área resultante.

4. Los ámbitos no desarrollados que se recogen como suelos urbanizables ordenados, en base al modelo asumido, su evolución urbana y de ocupación en el territorio, se mantiene la ordenación recogida en los planes parciales de procedencia, con los ajustes necesarios para ajuste de viarios recogidos en los planos de Ordenación Completa, estableciendo sus parámetros de ordenación estructural en relación a las determinaciones de usos y edificabilidades globales, así como sus niveles de densidad, acordes con los parámetros recogidos en los ámbitos de dichos Planes Parciales asumidos, SURO-APA-EM-UE1 El Majuelo Norte, SURO-APA-EM-UE2 El Majuelo Sur, SURO-APA-EL El Lirio Sur y SURO-APA-LC La Cerrada UE2, y SURO-CSS que se incorpora al PGOU con los parámetros recogidos en la siguiente tabla:

Sector	Uso Global	Edif. Global	Edificabilidad Global	Densidad Global
SURO-APA-EM-UE2	40.850,00	RESIDENCIAL	0,202	baja
SURO-APA-EM-UE1	37.935,00	RESIDENCIAL	0,314	media-baja
SURO-APA-LS	43.790,78	RESIDENCIAL	0,389	media-baja
SURO-APA-LC	30.106,69	RESIDENCIAL	0,433	media
SURO-CSS	65.405,20	DOTACIONAL	0,316	--

Artículo 13.1.8. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE).

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del Suelo Urbanizable Sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el Suelo Urbanizable Sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

00300381

3. No se podrá edificar en los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
- b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
- c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- d) Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en los artículos anteriores.

Artículo 13.1.9. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado (OE).

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.

2. No obstante lo anterior, a los efectos de hacer posible la distribución equitativa de los beneficios y cargas de la urbanización, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí con relación al aprovechamiento del sector sea superior al 15%.

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

Artículo 13.1.10. Urbanización (OP).

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación del plan parcial de ordenación correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este PGOU y de los planes parciales de ordenación que desarrollen, debiendo introducir el compromiso de ejecución de las zonas verdes públicas propuestas según proyecto paisajístico que se integrara como carga de urbanización obligatoria en el propio proyecto de urbanización.

Artículo 13.1.11. Edificación (OP).

1. Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en el Título III de estas Normas.

2. Se exceptúan las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional que podrán autorizarse mientras estos no cuenten con ordenación pormenorizada y en las condiciones reguladas en el apartado 1 del artículo 53 de la LOUA.

Artículo 13.1.12. Determinaciones de los Planes Parciales de Ordenación (OP).

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el PGOU con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente PGOU y los estándares y características establecidas en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, incluyendo reciclaje de aguas residuales para el riego de jardines e instalaciones deportivas.

e) El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

g) Estudio de las modificaciones de flujo y escorrentía superficial que van a causar como modo de garantizar la correcta evacuación de las aguas pluviales evitando el riesgo de encharcamiento.

2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:

a) Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.

b) Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 6% del coste total de la urbanización.

c) Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.

3. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Medidas de Protección contenidas en estas Normas.

4. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

Artículo 13.1.13. Modificación de las determinaciones del PGOU(OE-OP).

1. Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente PGOU para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del PGOU. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

3. La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 13.1.14. Desarrollo de los planes parciales de ordenación (OP).

Para completar o, en su caso, adaptar las determinaciones de los planes Parciales de Ordenación y en desarrollo de los mismos, podrán redactarse Estudios de Detalle con algunas de las finalidades descritas en el artículo 15 de la LOUA. En ningún caso se podrá modificar el uso urbanístico del suelo, suprimir o reducir el suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad, incrementar el aprovechamiento urbanístico en el sector o alterar las condiciones de ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo 13.1.15. Plazo de ordenación y ejecución (OP).

Para los sectores delimitados en suelo urbanizable se establece un plazo de ordenación de cuatro u ocho años, según se establezcan en el primer o segundo cuatrienio en las fichas correspondientes desde la aprobación definitiva del Plan General.

El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la LOUA.

La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Se recoge en la ficha correspondiente el cuatrienio al que se adscribe el desarrollo del sector a uno de los dos cuatrienios, y el deber de formulación y presentación del correspondiente

instrumento de ordenación Plan Parcial que debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio.

CAPÍTULO 2

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Artículo 13.2.1. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado (OE).

1. La ordenación del suelo urbanizable no sectorizado requiere la aprobación de un Plan de Sectorización el cual tendrá por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando el PGOU y complementando la ordenación establecida por éste, todo ello en los términos establecidos en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación ambiental.

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

No obstante, podrán autorizarse Actuaciones de Interés Público cuando concurren los supuestos de Utilidad Pública e Interés Social y los usos propuestos resulten compatibles con los usos previstos por el Plan en dicho suelo, sin obstaculizar su futuro desarrollo urbanístico. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA y a las condiciones de edificación establecidas en la Normativa del Suelo No Urbanizable del presente Plan para dichas actuaciones.

Artículo 13.2.2. Condiciones generales de sectorización (OE).

1. Para el desarrollo de los suelos No Sectorizados se garantizará por parte de los promotores todos aquellos costes de infraestructuras, servicios y sistemas generales que posibiliten la sectorización del ámbito o se deriven de las nuevas demandas que su puesta en marcha genere, mediante alguna de las siguientes formulas:

- Adjudicación mediante acuerdo plenario de un mínimo del 20% del aprovechamiento a favor del Ayuntamiento, independientemente del aprovechamiento que s/ley le corresponde, en concepto de garantía.

- Ejecución anticipada de dichas infraestructuras, servicios y sistemas generales que posibiliten la sectorización del ámbito o se deriven de las nuevas demandas que su puesta en marcha genere.

- Depósito de las necesarias garantías ante la administración que aseguren su ejecución.

- Todo ello sin perjuicio de la cesión obligatoria del 10 % del aprovechamiento medio que corresponda a cada sector resultante.

2. Los suelos Urbanizables No Sectorizados, son entendidos como suelos reservados y condicionado su desarrollo urbanístico a garantizar la ejecución de las infraestructuras externas (viario, abastecimiento de agua potable, red eléctrica, saneamiento y depuración y reciclaje de aguas para riego) las cuales deberán ejecutar e incorporar a las capacidades municipales en base a los cálculos que requiera la operación para poder justificar su sectorización y ejecución.

3. Las conexiones al viario principal existente y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento o energía que deban realizarse fuera del ámbito del suelo urbanizable no sectorizado con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal tendrán la consideración de sistemas generales y deberán estar ejecutados con cargo a sus promotores antes del inicio de las obras de urbanización de cualquier sector.

A tales efectos no podrá aprobarse ningún Plan de Sectorización si previamente no queda garantizado su acceso viario desde una carretera pública de la red nacional o andaluza mediante un vial cuyas características técnicas (trazado, firme, anchura, etc.) garanticen la movilidad y el tránsito que requieran los usos y/o la población prevista. Se estará, en su caso, en lo indicado en el Capítulo II del Título III del Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras y lo indicado en la Orden Ministerial (16-12-1997), por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras; y que todas las conexiones a la Red Autonómica deben ser autorizadas por la Delegación Territorial y se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

Asimismo, se deberá garantizar la aportación de los recursos naturales (agua) que requiera la operación prevista en la sectorización, así como el sistema de reciclaje de aguas residuales para riego de jardines y equipamientos deportivos.

4. Los sectores lindantes con zonas de D.P.H. que no disponga de deslinde oficial quedaran sujetos a la determinación del deslinde oficial D.P.H. que se determinen de conformidad con el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, y que corresponde a la Administración del Estado el apeo y deslinde de los cauces de dominio público hidráulico, que serán efectuados por los Organismos de cuenca, sin que ello suponga modificación del PGOU, del ajuste que con dichos lindes tengan los sectores afectados respetando las distancias de las zonas de servidumbre previstas en los mismos.

Las condiciones urbanísticas de las de la ficha correspondiente se mantendrán ajustándose en función del área resultante.

Artículo 13.2.3. Relación de los sectores de Suelo Urbanizable no sectorizado (OE).

	USO INCOMPATIBLE	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	SUPERFICIE (m ²)
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Industrial y/o Terciario	Cruz de Montañina	SURNS-1	69.301,11
	Industrial y/o Terciario	Escarabajales	SURNS-2	130.568,81
	Residencial	Cañada del Jorobado	SURNS-3	146.056,78

Artículo 13.2.4. Condiciones particulares de sectorización para cada uso (OE).

A continuación, se establecen unas condiciones particulares de sectorización que habrán de completarse, en cada caso, con las determinaciones establecidas en las fichas urbanísticas para cada ámbito del suelo urbanizable no sectorizado.

1. Suelo de uso residencial

a) El objetivo principal de estos ámbitos es constituir una reserva de suelo que, por su situación próxima a las áreas de expansión de la ciudad y sus núcleos, resultan idóneos para absorber la demanda residencial a medio y largo plazo, así como garantizar suelo para viviendas de protección pública y sus equipamientos.

b) La ordenación y estructura viaria principal propuesta en el documento del Plan General para estos ámbitos obedece a definir la racionalización, funcionalidad y continuidad de la red viaria de los núcleos urbanos existentes y sus crecimientos. Por tanto, su trazado deberá ser considerado como vinculante, admitiéndose cualquier modificación siempre que esta se justifique por causas del desarrollo en escalas más detalladas del propio Plan Parcial de Ordenación del sector. La ordenación de usos que

proponga el Plan de Sectorización deberá garantizar la continuidad de los espacios verdes existentes y la accesibilidad a los equipamientos.

c) En el suelo urbanizable no sectorizado de uso residencial, no podrá formularse ningún Plan de Sectorización en tanto no esté desarrollado el 60% del suelo ordenado y sectorizado, disponible para el mismo uso en el núcleo urbano. A estos efectos, se entiende como suelo desarrollado aquel que tiene las obras de urbanización ejecutadas.

2. Suelo de uso turístico no se prevé, pero en caso de proponerse nuevos suelos mediante innovación del PGOU se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones: El objetivo principal de estos suelos es posibilitar el desarrollo de usos turísticos en los términos establecidos en la 13/2011, de 23 de diciembre, de Turismo de Andalucía entre los que necesariamente se deberán incluir instalaciones especializadas tales como centros hospitalarios o de salud, científicos, docentes o similares a efectos de cualificar estos desarrollos urbanísticos.

Para sectorizar estos suelos se cumplirán, además de las condiciones generales, las siguientes determinaciones:

a) El Plan de Sectorización deberá plantear una propuesta de unidad proyectual y paisajística en la que los equipamientos turísticos se integren con los usos habitacionales y con los espacios libres. En este sentido, el Plan de Sectorización contendrá un Proyecto Paisajístico de la totalidad del ámbito que incluya el tratamiento y la reforestación de las zonas libres.

a) Se preservará la topografía original y el arbolado existente, en su caso, no permitiéndose ningún movimiento de tierra que precise muros de contención mayores de 2,10 m.

b) El uso característico de la actuación será el turístico considerándose compatibles los usos dotacionales, debiendo destinar, al menos, la reserva del suelo para el 5% de la edificabilidad total para una dotación turística singular de carácter docente, sanitario científico o similar.

c) Se consideran incompatibles los usos industriales.

d) La altura máxima de las edificaciones será de dos plantas (planta baja más una) medida desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural. En el uso hotelero específico se permitirá una planta más, tipo ático retranqueado 3 m del perímetro de su planta inferior.

3. Suelo de uso Industrial y/o Terciario.

a) El Plan de Sectorización deberá plantear una propuesta de unidad proyectual y paisajística en los que se integren con los espacios libres. En este sentido, el Plan de Sectorización contendrá un Proyecto Paisajístico de la totalidad del ámbito que incluya el tratamiento y la reforestación de las zonas libres.

a) Se preservará la topografía original y el arbolado existente, en su caso, no permitiéndose ningún movimiento de tierra que precise muros de contención mayores de 2,10 m.

b) El uso característico de la actuación será el industrial considerándose compatibles los usos dotacionales, debiendo destinar, al menos, la reserva del suelo para el 5% de la edificabilidad total para una dotación singular de carácter docente, sanitario científico o similar.

c) Se consideran incompatibles los usos residenciales, salvo los de guarda y custodia.

d) La altura máxima de las edificaciones será función de las tipologías que se definan y nunca mayor de tres plantas (planta baja más dos) medida desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural. En el uso hotelero y de edificios de exclusivos de oficinas, o equipamientos se permitirá una planta más.

Artículo 13.2.5. Contenido de los Planes de Sectorización (OE-OP).

1. El Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar

la integración de la actuación en la estructura general municipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1.A).f) de la LOUA.

b) La localización de reservas de terrenos con destino a vivienda protegida a las que hace referencia el art. 10.1.A).b) de la LOUA, será exigible a todos los nuevos sectores que se delimiten en suelo urbanizable no sectorizado.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. A estos efectos el viario establecido por el Plan General en el interior de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado o para su acceso exterior tendrá carácter vinculante en cuanto a sus propuestas de conexión debiendo los Planes de Sectorización concretar sus trazados a escala adecuada.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA.

e) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

2. El Plan de Sectorización valorará y justificará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General y, en su caso, por los Planes de Ordenación Territorial.

3. Contendrá asimismo la documentación relativa a los instrumentos de prevención y control ambiental establecidos en la legislación estatal y autonómica vigente en la materia. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

TÍTULO 14

RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 14.1.1. Definiciones (OE).

1. Constituyen el Suelo No Urbanizable los terrenos que el PGOU adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

00300381

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio PGOU, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, protección del patrimonio o del paisaje y de utilización racional de los recursos naturales, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar y ordenar específicamente.

g) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

h) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

Artículo 14.1.2. Categorías y delimitación (OE-OP).

Las categorías y delimitaciones quedan recogidas en el plano O.1.C. «Ordenación Estructural» Suelo No Urbanizable.

1. El Suelo No Urbanizable del término municipal de Bollullos Par del Condado se divide en las siguientes categorías (OE):

A) Suelo No Urbanizable de Especial Protección (SNUEP).

A.1. de Especial Protección por legislación específica (SNUEP-LE):

a) Aquellos terrenos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Aquellos terrenos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y las servidumbres, así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Se distinguen las siguientes delimitaciones:

Por legislación específica vinculada a los bienes naturales.

- Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelos al dominio público hidráulico y servidumbre distinguiendo:
- Deslindados: dominio público hidráulico (SNUEP-LE-DPH) y servidumbre (SNUEP-LE-ZV).
- No deslindados: dominio público hidráulico (SNUEP-LE-DPH-ND) y servidumbre (SNUEP-LE-ZV-ND).
- Las vías pecuarias deslindadas recogidas en el presente Plan, así como las afecciones que generan (SNUEP-LE-VP).

Por legislación específica vinculada al patrimonio histórico declarados Bienes de Interés Cultural (BIC).

- Régimen de aplicación a los suelos con Protección del Patrimonio Histórico (SNUEP-LE-BC).
- Yacimientos (SNUEP-LE-BC-Y) (Actualmente no hay yacimientos declarados BIC en SNU).

Por legislación específica vinculada a la conservación y desarrollo sostenible.

- Régimen de aplicación a los suelos con Protección de la masa forestal (SNUEP-LE-MF) (Zona «A» del POTAD, zona forestal).
- Régimen de aplicación a los suelos Bosques Isla (SNUEP-LE-BI).

Otras afecciones:

- Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU y quedan afectas a la normativa sectorial que le es de aplicación y entre otras los terrenos pertenecientes al Dominio público Viario, y las infraestructuras territoriales.

d) Cuando un terreno se encuentre adscrito por este Plan General más de una categoría derivado por la aplicación de diversas disposiciones de la legislación sectorial o de la planificación territorial, su régimen jurídico estará integrado por el conjunto de las disposiciones de aplicación, realizándose una adecuada integración y armonización de las mismas, y en caso de conflicto se aplicarán las reglas de prevalencia del ordenamiento jurídico, y supletoriamente aquellas determinaciones más restrictivas y a favor de la conservación y preservación de los terrenos.

A.2. De especial protección por planificación territorial o urbanística (SNUEP-PTU):

Distinguimos suelos de especial protección por planificación territorial (SNUEP-PT) y suelos de especial protección urbanística (SNUEP-PU):

- a) Aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- b) Ser objeto de algún Plan de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo No Urbanizable.

c) Se distinguen las siguientes delimitaciones:

1. Suelos no Urbanizables de especial protección por planificación territorial:

Protección por el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) (OE).

- Bienes de Interés Rural (SNUEP-PT-BC-BIR).
- Itinerarios Recreativos (SNUP-PT-IR).
- Red de Caminos rurales (SNUEP-PT-RC).

2. Suelos no Urbanizables de especial protección por planificación urbanística:

- Las vías pecuarias no deslindadas recogidas en el presente Plan, así como las afecciones que generan (SNUEP-PU-VP).
- Espacio Forestal de interés recreativo Dehesa Boyal. (369,04 ha) (Espacios situados en zona A y C del POTAD) (SNUEP-PU-EFIR).
- Espacios de protección Adyacente (SNUEP-PU-EPA)
- Yacimientos no declarados Bienes de interés cultural (BIC), (SNUEP-PU-Y).
- Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-PU-PH), bienes no considerados BIC en SNU cuya conservación y protección se considera de interés municipal.
- Bosques Isla (SNUEL-PU-BI).

B) Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural SNU-CNR):

Su delimitación coincide con la establecida en la documentación gráfica de este PGOU no incluidos en los suelos no urbanizables de especial protección tanto por

legislación específica como por planificación territorial o urbanística. Este suelo coincide con la zona denominada «Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de uso» en el POTAD.

Se corresponden con los suelos que se considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo. Son aquellos terrenos que deben mantener su destino primordial, que no es otro que el agropecuario, siendo inadecuados para el desarrollo urbano, además de ser elementos de alto valor paisajístico; así como toda la estructura de caminos que estructura este territorio, que son objeto de especial protección, además de por la normativa sectorial correspondiente, como pertenecientes y parte integrante de este territorio de carácter rural.

En ellos es necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público. En este aspecto serán de especial interés y protección toda la red de caminos y riegos.

2. Las determinaciones para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en los capítulos siguientes.

Artículo 14.1.3. Condiciones de planeamiento (OE-OP).

1. Las determinaciones dispuestas por este Plan General sobre el Suelo No Urbanizable, tienen capacidad de vinculación tanto para la Administración como para los particulares y son inmediatamente ejecutivas, siempre que no contravinieren o fuesen contradictorias con lo previsto en otros documentos de regulación del suelo rústico de aplicación preferente de orden o ámbito superior.

2. Cuando existan Planes que regulen un ámbito más específico y detallado como los que se refieran específicamente a espacios Catalogados o espacios declarados Parques en alguna de las modalidades previstas por las leyes vigentes, se estará a lo dispuesto en los reglamentos y normas de los mismos.

3. En su ausencia y en aquellas zonas que no precisen de regulación posterior, serán inmediatamente aplicables las determinaciones del Plan General, cuyo carácter restrictivo o de protección persiga el objetivo de evitar actuaciones contrarias a la estrategia del mismo respecto del suelo rústico.

Artículo 14.1.4. Necesidad de formulación de Planes Especiales y Proyecto unitarios (OE-OP).

1. La inmediatez de la ejecutividad de las determinaciones del Plan sobre el Suelo no Urbanizable quedará condicionada en lo que se refiere a los aspectos de carácter más propositivo sobre el medio rural, en aquellas zonas donde previamente se hayan de redactar Planes Especiales, lo que corresponderá particularmente a los siguientes supuestos:

a) Establecimiento, cambio o mejora de los Sistemas Generales ubicados en esta clase de suelo.

b) Actuaciones de la Administración, no previstas en este Plan sobre esta clase de suelo.

c) Establecimiento de nuevas medidas de protección, regulación o gestión, en áreas, señaladas o no en este Plan por los Organismos Competentes.

d) Establecimiento de usos en el Suelo No Urbanizable que, aunque autorizables desde este Plan supongan una intervención de suficiente envergadura, de impacto sustancial en el territorio o repercusiones previsibles en el medio ambiente, muy en particular dotaciones de carácter terciario como complejos recreativos y de ocio, o grandes equipamientos, etc. En estos casos será necesaria la evaluación previa para garantizar que las repercusiones ambientales previsibles de las actuaciones sean tenidas en cuenta antes y durante la preparación de los Planes.

e) Actuaciones posteriores de Protección del Paisaje y/o de conservación de determinados lugares y paisajes (bellezas naturales, predios rústicos de pintoresca situación, edificios aislados de interés, parques naturales, perímetros edificados). Esta protección se podrá concretar bien mediante la redacción de Planes Especiales Rectores de Uso y Gestión, bien de Catálogos de bienes afectados o protegidos, o bien mediante declaraciones individualizadas.

f) Protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación en relación con la restricción de destino y uso de los terrenos situados en sus márgenes.

g) Actuaciones específicas de mejora del medio natural y rural que vayan destinadas a propiciar unas condiciones de explotación más racionales, rentables y ecológicamente sostenibles, o que vayan enfocadas a la reordenación de asentamientos dispersos en conflicto con el uso agrario.

h) Actuaciones de Restauración del territorio para recuperación del uso forestal, agrario o ganadero, o bien para erradicación de actividades urbanas no deseadas.

2. En los documentos de Plan Especial se contemplarán al menos los siguientes aspectos:

a) Necesidad de la actuación y justificación de la conveniencia de la misma.

b) Justificación de la incidencia territorial en su caso.

c) Características detalladas de la implantación sobre el territorio que se persigue.

d) Justificación de la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento, depuración y vertido, pertinentes al servicio de la instalación.

e) Estudio de Evaluación del Impacto que se pueda o se vaya a producir sobre el medio natural, justificándose la capacidad del territorio para soportarlo en función de sus características específicas y explicando las medidas de restauración y aminoración de impactos que se prevén.

3. En la reserva de suelo para SGEQ para CHARE, se podrá realizar la implantación de este mediante Proyecto Unitario.

Artículo 14.1.5. Compatibilidad con otras legislaciones y con el POTAD (OE-OP).

1. Lo previsto por este Plan General, lo es sin perjuicio de lo establecido por el Texto Refundido de la Ley de Suelo y por la legislación agraria, forestal, de aguas y resto de legislaciones sectoriales y ambientales vigentes. Cualquier medida que suponga mayor precisión o nivel de protección, de las contenidas en este Plan será de aplicación suplementaria.

2. En particular, este Plan General se inscribe en el marco del vigente Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), cuyas propuestas de protección han sido recogidas en este documento. No obstante, para aquellos aspectos normativos o de regulación que pudieran no haber quedado suficientemente definidos, serán en todo caso aplicable los que figuren en el mencionado Plan de Ordenación Territorial.

Artículo 14.1.6. Régimen de autorizaciones municipales en Suelo No Urbanizable (OE-OP).

1. Para garantizar la efectividad de las disposiciones de este Plan General respecto del Suelo No Urbanizable, y sin perjuicio de las actuaciones previstas en la LOUA, se consideran actos sometidos a la exigencia de previa obtención de licencia municipal, aquéllos que se relacionan a continuación:

a) Tala o destrucción por otros medios de árboles.

b) Carteles inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines anunciadores.

c) Construcción de imágenes y símbolos conmemorativos.

d) Adecuaciones naturalistas y recreativas, parques rurales y zonas o instalaciones deportivas en medio rural, tanto náuticas como terrestres.

e) Construcciones y adecuaciones terreno destinado al uso de la hostelería o el esparcimiento, incluidas las instalaciones no permanentes y de carácter desmontable.

f) Instalación de campamentos de turismo y campamentos públicos o sociales, así como la construcción en su interior de instalaciones de cualquier naturaleza.

g) Actividades extractivas de áridos o piedra, así como mineras, canteras, etc., e instalaciones a su servicio.

h) Infraestructuras de todas clases, así como las instalaciones y edificios necesarios para su construcción y mantenimiento.

i) Instalaciones y tendidos eléctricos.

j) Vertederos y toda clase de depósitos de residuos, chatarra o desechos.

k) Obras para la realización de captaciones de agua.

l) Construcciones destinadas a vivienda aislada vinculadas a una explotación agrícola, ganadera o forestal) Construcciones menores directamente vinculadas por su uso a la explotación agraria como la instalación de aperos para efectos agrícolas. Igualmente podrán considerarse como construcciones menores los pequeños refugios para ganado en régimen extensivo.

2. Con carácter general, y sin perjuicio de lo dispuesto para casos particulares, las solicitudes de licencia referentes a usos o actuaciones incluidos entre los enumerados en el párrafo anterior, y de todos los que pretendan desarrollarse en Suelo no Urbanizable, deberán incluir una Memoria en la que se justifique el emplazamiento, se describan las transformaciones y repercusiones territoriales o paisajísticas que comporten y se expliquen las medidas a adoptar para garantizar su adaptación al medio.

Artículo 14.1.7. Tramitación de actuaciones en el Suelo No Urbanizable (OE-OP).

1. Todas las actuaciones estarán sujetas a la obtención de licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas y Actuaciones de Interés Público, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los Art. 42 y 43 de la LOUA.

2. Se exceptúan de esta regulación, en los términos que se determinen reglamentariamente, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la correspondiente declaración municipal de innecesaria de licencia.

3. En todas las actuaciones en el Suelo No Urbanizable será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas), Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan.

Artículo 14.1.8. Evaluación Ambiental Estratégica (OE).

1. De acuerdo con la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, modificada por Decreto Ley 3/2015 de 3 de marzo, y Ley 3/2015 de 29 de diciembre de Gestión Integrada de calidad Ambiental, se entenderá por Documento de Alcance de Estudio Ambiental Estratégico el análisis predictivo y los correspondientes informes encaminados a identificar, predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o los efectos que los proyectos o actuaciones que se pretende instalar, puedan originar sobre los elementos constituyentes del territorio y especialmente con aquellos que deben protegerse.

2. La Evaluación Ambiental respecto de proyectos, instalaciones o actividades que pudieran afectar tanto al medio ambiente, como a los valores naturales y paisajísticos o al patrimonio arqueológico e histórico, serán solicitados en función de lo previsto en la legislación vigente, nacional y andaluza o de lo dispuesto específicamente en estas normas, debiendo ser presentados por el promotor de la actividad o proyecto a que se refieran y ser integrados dentro de la documentación necesaria para la tramitación de la autorización o licencia.

3. Igualmente se deberá realizar Evaluación Ambiental en aquellas actuaciones de carácter extraordinario o eventual, que, no estando específicamente previstas por estas normas, pudieran sin embargo ser autorizadas por el Organismo Competente.

4. El Estudio de Evaluación Ambiental es el documento que debe presentar el titular o promotor de una actuación sometida a alguno de los procedimientos de autorización ambiental, para su evaluación ambiental. En el deberán identificarse, describirse y valorarse los efectos previsibles de la actuación sobre el medio ambiente. Su contenido sustantivo será el señalado en el Anexo II la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Artículo 14.1.9. Parcelación y segregación de fincas (OE).

1. En terrenos con régimen del Suelo No Urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

En esta clase de suelo se considera parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos.

2. Se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno, fincas, parcelas, o de una acción, participación u otro derecho societario, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte del inmueble equivalente o asimilable a los supuestos del apartado anterior, sin que la voluntad manifestada de no realizar pactos sobre el uso pueda excluir tal aplicación.

3. En esta clase de suelo se admitirán las segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos. Dichas segregaciones estarán sujetas a la correspondiente licencia municipal o declaración municipal de innecesariedad de licencia y estarán sujetas a la unidad mínima de cultivo.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga actos de segregación de naturaleza rústica sin la aportación de la licencia de segregación o de la declaración de la innecesariedad de la licencia, que los notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

5. Las declaraciones de innecesariedad de licencia se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de segregación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno. El plazo de presentación podrá ser prorrogado por razones justificadas.

6. En la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad testimoniada, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior.

Artículo 14.1.10. Demostración de la condición de regadío (OP).

1. Para demostrar la condición de regadío en un terreno determinado, será necesario la presentación de los siguientes documentos:

a) Certificado de técnico competente en el que se defina al menos lo siguiente: caudal disponible en estiaje (agosto), descripción del regadío, sistema utilizado e instalaciones existentes.

b) Certificado de la Delegación de Hacienda en el que se acredite su inscripción en el catastro como regadío sujeto a la contribución correspondiente.

2. En el caso de regadíos de nueva implantación, será preciso seguir el siguiente procedimiento, solamente al término del cual se podrá considerar como regadío y realizar la segregación o subdivisión:

a) Presentación de Proyecto de puesta en regadío, redactado por técnico competente, en el que se justifique al menos el caudal disponible en estiaje (agosto), se proyecten

las instalaciones a ejecutar según el sistema elegido, se definan las plantaciones y se valoren las obras a ejecutar.

b) Presentación de certificado final de las obras redactado por el técnico director de las mismas.

c) Certificación del alta en el Catastro de Hacienda como regadío.

3. En ningún caso se considerarán regadíos a fincas que no tengan un caudal de agua disponible de al menos 0,2 litros por segundo y hectárea si el riego es «por goteo»; 0,8 litros por segundo y hectárea si es «por aspersión» y 1,2 litros por segundo y hectárea si se riega «a manta». Los caudales citados se entienden continuos.

Artículo 14.1.11. Condiciones para evitar la formación de nuevos asentamientos (OE).

1. Estas condiciones afectan a todos los terrenos clasificados como Suelo No Urbanizable estén o no adscritos a un régimen especial de protección. Además, afecta a los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado, mientras no tengan aprobado definitivamente su Plan de Sectorización correspondiente.

2. Se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

3. A los efectos de este Plan se consideran lugares en los que existe posibilidad de formación de nuevos asentamientos aquellos donde concurran una o varias de las siguientes circunstancias:

a) Lugares en los que se produzca un incumplimiento de las condiciones de uso y edificación establecidas en esta normativa para cada tipo de suelo no urbanizable.

b) Lugares donde se realicen reparaciones, mejoras o aperturas de caminos que no cuenten con la preceptiva licencia municipal y/o no estén amparadas en el planeamiento o proyecto de urbanización o que no estén integrados en proyectos de explotación u ordenación agrícola, ganadera, forestal o minera debidamente autorizados por los organismos competentes o bien que se realicen con el objetivo de dotar de accesos rodados a lugares en los que existan parcelaciones ilegales o una pluralidad de edificaciones que no sean propias del medio rural y/o no hayan sido autorizadas de acuerdo a la normativa establecida en este Plan.

c) Lugares en los que existan conducciones de agua potable, alcantarillado o electrificación con acometidas individuales por parcelas que no estén previstas en plan o proyecto alguno debidamente aprobado.

d) Lugares donde exista publicidad referente a parcelación o venta de parcelas sin advertencia del procedimiento en el que legalmente se amparan cualquiera que sea los canales utilizados (carteles en vía pública, octavillas, anuncios en prensa o revista, etc.)

e) Lugares en los que existan parcelaciones que no cumplan lo establecido en este Plan o en la LOUA.

Artículo 14.1.12. Tramitación de eventuales modificaciones del Suelo No Urbanizable (OE).

1. Las áreas de Suelo No Urbanizable por Categorías, previstas por este Plan, sólo podrán sufrir variaciones mediante Expedientes, bien de Modificación, bien de Revisión del presente documento de planeamiento municipal.

2. Si existieran modificaciones importantes del territorio sometido a alguno de los tipos de protección, o ya directamente, cambios sustanciales que afecten directamente a la clasificación y calificación del suelo del modelo territorial elegido por este Plan, las modificaciones se deberán tratar como Revisión de Planeamiento, si superan una superficie del 50% del suelo clasificado actualmente como urbanizable.

Artículo 14.1.13. Condiciones de actuación (OP).

1. En ejecución del planeamiento especial o en las actuaciones directas sin necesidad del mismo, podrán realizarse, sobre el Suelo No Urbanizable, obras de infraestructura de acuerdo con proyecto técnico que se redactará a tal efecto. Igualmente, se podrán ejecutar obras no edificatorias, que no precisen proyecto, relacionadas con el uso asignado.

2. Todas ellas están sujetas a licencia municipal. Además, se tendrán en cuenta las Normas Generales de Protección y, en su caso, las Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

3. En ningún caso podrán abrirse nuevos caminos diferentes a los ya existentes públicos que puedan inducir a la formación de núcleos de población.

4. La apertura de nuevos caminos requerirá licencia municipal, no autorizándose los mismos cuando supongan un presunto acceso a parcelaciones ilegales.

CAPÍTULO 2**Régimen jurídico de la propiedad en el suelo No Urbanizable****Artículo 14.2.1. Régimen jurídico (OE).**

1. Cualquiera que sea 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 Urbanizable 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.

Artículo 14.2.2. Derechos y deberes de los propietarios del Suelo No Urbanizable (OE).

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, los siguientes derechos y deberes:

1.1. Derechos:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística prevista en el presente Plan.

En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por el presente Plan General de Ordenación

00300381

Urbanística o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, el derecho reconocido en la letra anterior sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio o por la ordenación específica que para los mismos establezca el presente Plan.

1.2. Deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho o derechos reconocidos en el apartado anterior.

b) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

CAPÍTULO 3

Condiciones Generales de Uso

Artículo 14.3.1. Disposiciones generales (OE-OP).

1. Con carácter general los actos permitidos en el suelo no urbanizable deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental.

c) Garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

d) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

e) Asegurar el cumplimiento de las Medidas Generales de Protección establecidas en estas Normas.

2. Sin perjuicio de las condiciones que para cada tipo de uso establezca la legislación sectorial aplicable, las actuaciones permitidas en el suelo no urbanizable deberán cumplir las condiciones generales y particulares de uso establecidas en estas normas para cada caso y categoría de suelo.

Artículo 14.3.2. Usos prohibidos (OE).

1. En todas las categorías de Suelo No Urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen o que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia.

2. Se prohíbe en todo el ámbito del Suelo No Urbanizable la instalación de cualquier tipo de edificaciones prefabricadas para la residencia o para otras actividades turísticas, sea cual sea su tamaño, forma o período de provisionalidad.

3. Prohibición de grandes superficies minoristas en suelo clasificado como no Urbanizable.

Artículo 14.3.3. Usos permitidos (OE).

1. Los propietarios del suelo calificado como no urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de su propiedad de conformidad con la naturaleza de los terrenos,

debiéndolos destinar a fines agrícolas, forestales, ganaderos, cinegéticos u otros vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, y dentro de los límites que, en su caso establezcan las leyes o el planeamiento (art. 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana). En el Suelo No Urbanizable podrán realizarse los siguientes actos:

A) Obras o instalaciones que estando permitidas expresamente por la legislación sectorial sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación. A estos efectos, se permitirán, previa obtención de licencia municipal:

- a) Casetas destinadas a instalaciones relacionadas con el uso dominante (bomba, riego por goteo, transformadores, generadores, energía solar, etc.).
- b) Almacenes de aperos y maquinaria agrícola.
- c) Construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de la actividad agropecuaria o forestal.
- d) Invernaderos o protección de los cultivos.
- e) Construcciones de menor entidad relacionadas con el desarrollo de actividades cinegéticas o forestales.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal.

B) Segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que sean consecuencia de:

- a) La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté relacionado exclusivamente con explotaciones agrícolas, forestales o ganaderas.
- b) La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- c) Las características propias del Hábitat Rural Diseminado.
- d) La consolidación y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos existentes.

Estos actos estarán sujetos a licencia municipal, previa aprobación del correspondiente Proyecto de Actuación en el supuesto de vivienda unifamiliar aislada de carácter rural cuyo destino esté vinculado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

Quedarán exentas de la previa licencia urbanística municipal, las actuaciones amparadas en la legislación de Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones, en su artículo 49, como la Ley 12/2012, de 26 de diciembre, de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. Las excepciones lo serán en función de las circunstancias que concurren en cada caso, que eximen a los operadores de redes públicas de comunicaciones electrónicas de la obtención de las citadas licencias.

C) Actuaciones de Interés Público.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del Suelo No Urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de Utilidad Pública o Interés Social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico. Dicha actuación habrá de ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Dichas actividades pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en este suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos que no puedan implantarse en suelos urbanos o urbanizables que estén destinados a tal fin.

Se podrán considerar actuaciones de Interés Público, entre otras, las siguientes:

- a) Viveros comerciales.
- b) Instalaciones industriales y comerciales ligadas a recursos agrarios, ganaderos, forestales, etc.
- c) Hoteles rurales que cumplirán lo establecido en el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de establecimientos hoteleros y demás normativa sectorial aplicable.
- d) Campamentos de turismo en los que quedan prohibidas las casas móviles y cumplirán lo dispuesto en el Decreto 164/2003, de 17 de junio, de ordenación de los campamentos de turismo y demás normativa sectorial aplicable.
- e) Zonas y áreas de servicio de las carreteras que no estén contempladas en el propio proyecto de la carretera. Podrán incluir gasolinera, taller e instalaciones hoteleras y de restauración.
- f) Equipamientos y dotaciones que, por sus necesidades funcionales, requieran implantarse en el medio rural.
- g) Las instalaciones recreativas de interés territorial, tales como acuarios, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación de la naturaleza, circuitos de velocidad, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos, puertos náutico-deportivos, reservas de fauna y todas aquellas instalaciones para ocio, deporte e interpretación de la naturaleza que tengan una incidencia supralocal.

h) Infraestructuras técnicas y energéticas.

Las instalaciones de energía eólica (parques eólicos) se situarán como mínimo a 2 km, medidos en línea recta, del suelo urbano o urbanizable de uso residencial, de las autopistas y de las autovías existentes o futuras.

Las instalaciones de telefonía móvil tienen como elementos fundamentales, además del teléfono móvil, las estaciones base, y estas cumplirán para su implantación además de los requisitos técnicos que la legislación establezca las siguientes condiciones:

- Integración de las instalaciones de telecomunicaciones en el entorno en el que se ubiquen.
- Adecuarse a los planes de actuación, que a tal efecto se hayan elaborado entre los operadores de telefonía móvil y los servicios técnicos municipales correspondientes, que protegen las zonas de alto valor paisajístico o de especial interés. En caso de no disponer de plan de actuación o haber quedado estos obsoletos a criterio de la administración actuante será necesario la elaboración de los mismos previo a la implantación de las estaciones bases.

D) No se considerarán Actuaciones de Interés Público las siguientes:

- a) Las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 de la LOUA, ni la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.
- b) Respecto de los campos de golf en suelo no urbanizable, su implantación debe estar expresamente prevista en el PGOU a través de innovación del mismo si no se contuviere en el documento aprobado, debiendo quedar garantizada la condición de aislada de la actuación y que con la misma no se induce a la formación de nuevos asentamientos de conformidad con el artículo 52.6.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Además, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13.5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía. La implantación de campos de golf en suelo no urbanizable requerirá la suscripción de un convenio entre la Administración Local y la Autonómica que establecerá las condiciones para su promoción, uso y explotación.

Artículo 14.3.4. Usos específicos del aprovechamiento productivo del Medio Físico (OE).

1. En todo el Suelo No Urbanizable, se permite el ejercicio directo de las actividades propias de los usos agrarios (usos agrícola, ganadero y forestal), con las limitaciones impuestas por la legislación Ambiental Vigente y los Organismos competentes en los espacios declarados Parques o Parajes Naturales.

2. En razón de ello, se autorizan tanto la realización de los trabajos necesarios y propios de las labores agrícolas de carácter extensivo o intensivo, como el pastoreo y la ganadería en régimen extensivo.

3. Igualmente se autorizan con carácter general las tareas de conservación y mantenimiento de las masas forestales, si bien en este caso, se ha realizado una diferenciación entre la Tala de especies entendida como simple conservación y mantenimiento del ecosistema (técnicas de entresaca moderada y retirada de pies enfermos o en situación desfavorable para su crecimiento), y la tala de especies enfocada a la explotación del uso forestal, incluyendo en este caso la posible transformación de la naturaleza de la masa forestal (cambio de especies, cultivos forestales, explotación forestal sin especiales restricciones, etc.). Las labores y usos forestales deben atenerse a lo dispuesto en la Ley 1/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, y su Reglamento, Decreto 208/1997, de 9 de septiembre.

4. Lo previsto en este Plan General, lo será sin perjuicio del cumplimiento preferente de la normativa y regulación particular que pudieran establecer en cada momento los Organismos competentes en la gestión y explotación agrarias. Las labores y usos forestales deben atenerse a lo dispuesto en la Ley 2/1992 de 15 de junio Forestal de Andalucía y su Reglamento, Decreto 208/1997 de 9 de septiembre.

5. Se incluyen en este apartado de actividades complementarias y construcciones menores las siguientes:

a) Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos que fuera necesario realizar para adecuar los terrenos a las finalidades de la explotación cuando estas obras puedan ser autorizables de forma directa, por no superar los parámetros que no requieren la Evaluación de Impacto Ambiental, tal como vienen definidos en las Condiciones Generales de Protección del Suelo de estas Normas.

b) Instalación de vallados de fincas y de cerramientos cinéticos para explotaciones ganaderas. Respecto a la realización de cerramientos para vallados de fincas, éstos serán preferentemente de origen vegetal, y en todo caso las partes ciegas de fábrica u otros elementos no podrán superar 1,5 m de altura, sin obstaculizar las vistas y en armonía con el uso dominante del terreno en concreto.

c) Construcciones menores para la explotación agraria como la instalación de aperos para efectos agrícolas. Igualmente podrán considerarse como construcciones menores los pequeños refugios para ganado en régimen extensivo. Estas construcciones sólo podrán autorizarse en parcelas superiores a 2.500 m².

d) Instalaciones para la explotación agraria como casetas para establecimiento de instalaciones (bomba, riego por goteo, transformadores generadores, energía solar, etc.) relacionadas con el uso de la finca.

e) Invernaderos y sistemas de protección de los cultivos.

f) Redes y facilidades para la explotación como acometidas de agua para riego, suministro de energía eléctrica, mejora de accesos rurales, etc.

Artículo 14.3.5. Condiciones particulares para la Actuaciones de Interés Público (OE-OP).

1. Las actuaciones de interés público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente por el procedimiento prescrito en los arts. 42 y 43 de la LOUA y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

00300381

2. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados anteriormente y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos para la legitimación de aquélla. Transcurridos los mismos, cesará la vigencia de dicha cualificación.

3. Procederá la formulación de un Plan Especial en los casos de actividades en las que se produzca cualquiera de las circunstancias siguientes:

- a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.
- b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.
- c) Cuando establezcan infraestructuras, dotaciones o equipamientos generales e instalaciones recreativas de interés territorial.
- d) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente PGOU.
- e) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de un Proyecto de Actuación.

4. El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán, al menos, las siguientes determinaciones:

A) Administración Pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

B) Descripción detallada de la actividad, que en todo caso incluirá:

- a) Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.
- b) Caracterización física y jurídica de los terrenos.
- c) Características socioeconómicas de la actividad.
- d) Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.
- e) Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso, de las fases en que se divida la ejecución.

C) Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos:

- a) Utilidad pública o interés social de su objeto.
- b) Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos, legitimadora de la actividad.
- c) Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.
- d) Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.
- e) No inducción de la formación de nuevos asentamientos.
- f) Valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

D) Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad, que al menos estarán constituidas por:

- a) Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.
- b) Pago de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso, de acuerdo con lo regulado en el artículo 52.4 y 5 de la LOUA.
- c) Solicitud de licencia urbanística municipal en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por esta Ley de la obtención de licencia previa.

E) Cualesquiera otras determinaciones que completen la caracterización de la actividad y permitan una adecuada valoración de los requisitos exigidos.

5. Cuando la actuación tenga la condición, además, de Actuación con Incidencia en la Ordenación del Territorio, de conformidad con el artículo 30 y el apartado II del Anexo II de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el Plan Especial o Proyecto de Actuación deberá especificar asimismo las incidencias previsibles en la ordenación del territorio, en la forma prevista en el artículo 31 de la citada Ley. Todo ello a los efectos de la emisión del informe prevenido en el artículo 30 del mismo texto legal con carácter previo a la aprobación de aquéllos.

6. El Plan Especial o el Proyecto de Actuación se formalizará en los documentos necesarios, incluidos planos, para expresar con claridad y precisión las determinaciones a que se refieren los dos apartados anteriores.

Artículo 14.3.6. Instalaciones y actividades de carácter especial. Canteras y vertederos (OP).

1. Para la mejor defensa y preservación de los valores medioambientales, las actividades extractivas de explotación minera o de piedra, las acumulaciones de materiales y cualquier instalación que tuviera vinculación con dichas actividades están prohibidas en determinadas categorías del Suelo No Urbanizable, teniendo este hecho prevalencia sobre otras disposiciones reglamentarias según las cuales se hubieran podido considerar autorizables.

2. En aquellos puntos donde sean autorizables, y con independencia de las autorizaciones exigidas por su legislación específica, las actividades extractivas que lleven aparejadas obras de construcción, modificación o ampliación de edificios e instalaciones de cualquier clase o la realización de movimientos de tierras, precisarán la autorización de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, que se tramitará con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de acuerdo con el procedimiento del art. 44.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, y arts. 42 y siguientes de la LOUA. La solicitud de autorización deberá venir acompañada del informe de la Agencia de Medio ambiente relativo al Plan de Restauración del Espacio Natural, redactado con arreglo al Real Decreto 975/2009 de 12 de junio, así como Informe del Organismo específico competente para su autorización.

Los áridos que se utilicen para obras de construcción e infraestructuras procederá de canteras autorizadas y con planes de restauración del medio natural aprobados por la Administración Minera.

3. Aquellas otras explotaciones o extracciones ocasionales de recursos minerales autorizables, aunque se lleven a cabo por el propietario del terreno para su uso exclusivo y no exijan la aplicación de técnicas mineras, requerirán igualmente la obtención de licencia municipal.

4. En todo caso, en la solicitud de dicha licencia será necesario aportar una descripción del estado actual de los terrenos que vayan a ser afectados, así como un proyecto de la situación en que quedarán una vez realizada la extracción, debiéndose indicar las medidas que se tomarán al final de la explotación para restituir los terrenos a su condición natural, así como cuántas etapas intermedias se juzgan necesarias en orden a conocer y condicionar la evolución paisajística de la zona. El Ayuntamiento podrá exigir fianzas, avales u otras garantías para asegurar las condiciones que estableciere para la evolución paisajística de la zona.

5. En las solicitudes de licencias para la realización de extracciones de áridos que se desarrollen en cauces o zonas inundables allí donde sea autorizable, deberán indicarse las medidas específicas que van a tomarse para prevenir posibles riesgos a personas, edificios, terrenos y bienes de todas clases situadas en cotas inferiores y para restituir los terrenos a su estado natural una vez finalizada la explotación.

6. En las solicitudes de licencia para estas actividades deberá justificarse que respecto a los residuos que pudieran generarse, no van a producirse acumulaciones de materiales en pendientes, barrancos o cauces que supongan un obstáculo al libre

paso de las aguas y riesgos de arrastres de materiales y sustancias. Será en todo caso necesario realizar un Estudio de Evaluación del Impacto Ambiental, del efecto que se provocará en el paisaje y en las condiciones edáficas de acuíferos, que se adjuntará a la solicitud de licencia.

7. La creación de vertederos municipales se realizará según lo regulado en el Reglamento de Residuos de Andalucía aprobado por Decreto 73/2012 de 20 de marzo, y siguiendo las prescripciones del Plan Director Provincial, y estando sometidos a tramitación de Evaluación de Impacto Ambiental, según el Reglamento, Decreto 292/1995, y de aquellos que hayan de recoger residuos industriales o agrícolas, estarán siempre sujeta a la obtención de licencia urbanística previo Informe favorable de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo. En principio no podrá establecerse este uso a distancia inferior a dos kilómetros de los núcleos de población ni a menos de 500 metros de cualquier edificación residencial.

8. La autorización para el uso de vertederos para residuos sólidos, materiales, chatarra, etc., sólo podrá otorgarse mediante realización de un Plan Especial, y cuando se justifique debidamente el emplazamiento, en ningún caso visible desde las vías de comunicación, mediante el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental, y de acuerdo con la normativa indicada en el párrafo anterior, debiendo referirse en particular a la estimación del volumen de residuos a tratar, a la justificación de la capacidad para hacer frente a los mismos y a la vida útil para la instalación. Igualmente deberá analizarse el impacto sobre el medio ambiente atmosférico, con el correspondiente análisis de vientos y afecciones por olores o humos, el impacto sobre el suelo, analizando las condiciones en que quedarán los suelos al término de la actividad si se trata de vertidos al aire libre, el impacto sobre los recursos hidráulicos, justificando la no afección de los recursos subterráneos y la protección contra posibles avenidas, y el impacto paisajístico.

9. El uso de vertederos para residuos sólidos es compatible en las zonas dedicadas a cantera en los términos especificados en el punto 8 anterior.

10. La disposición de residuos sólidos, basuras o desechos fuera de los lugares específicamente destinados para ello podrá tener la consideración de vulneración del planeamiento y dar lugar a la obligación de restituir el suelo a su estado original, sin perjuicio de las sanciones en que pueda incurrir con arreglo a la legislación sectorial vigente. Cuando por su entidad pudiera calificarse como vertedero, podrá tener además la consideración de infracción urbanística a los efectos previstos en el vigente Reglamento de Disciplina Urbanística.

CAPÍTULO 4

Condiciones de Edificación

Artículo 14.4.1. Condiciones generales (OP).

1. Salvo que se establezcan otras condiciones en la regulación de usos o en la normativa particular de cada categoría de suelo, las condiciones de edificación aplicables a las construcciones permitidas en el suelo no urbanizable serán las siguientes:

A. Separación a linderos:

a) Las edificaciones e instalaciones se separarán como mínimo 10 m. de los linderos privados de la finca y del borde de los caminos públicos existentes.

No obstante se podrá reducir la separación a linderos privados cuando exista acuerdo firmado con los vecinos y así conste en el Registro de la Propiedad.

b) La separación a otros linderos públicos será la aplicable según la legislación sectorial vigente en cada caso.

B. Altura máxima y criterios de medición de alturas:

a) La altura máxima de las edificaciones residenciales será de una planta.

00300381

- b) En el caso de naves u otras instalaciones, la altura máxima de los cerramientos verticales será de 7 m. y la altura máxima de cumbre no superará los 8,5 m.
- c) Las alturas a que se refieren las letras a) y b) anteriores se entenderán medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural, excepto para las instalaciones especiales (industriales, mineras, etc.) en las que se permitirá la altura que sus elementos funcionales requieran.

La altura establecida se respetará en todas y cada una de las rasantes del terreno en contacto con la edificación. Del mismo modo, se incluirán en dicho cómputo las plantas retranqueadas, los áticos y los semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

C. Parcela mínima:

La parcela mínima edificable, la ocupación máxima y la superficie máxima edificable serán la que se fija para cada uso o, en su caso, para cada categoría de suelo.

D. Con carácter general toda nueva edificación en SNU se situará a una distancia superior de 250 m de un núcleo de población, quedando sujetas además a las condiciones particulares del presente Capítulo. Quedan exentos de esta distancia los ámbitos recogidos en el presente PGOU SGEQ-CHARE y PE- El Majuelo, que quedan sujetos a las determinaciones de sus correspondientes Planes Especiales, así como aquellas infraestructuras, y/o dotaciones de carácter y titularidad pública, compatibles con el uso residencial en su localización con el objeto de dar servicios a la población.

Artículo 14.4.2. Condiciones particulares para las obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación (OP).

1. Son instalaciones y edificaciones vinculadas a la explotación agraria las siguientes:

- a) Las casetas destinadas al resguardo de aperos de labranza y maquinaria agrícola.
- b) Las instalaciones de captación, almacenamiento y bombeo de agua.
- c) Los establos y cobertizos para el resguardo ganadero.
- d) Los invernaderos y viveros.
- e) Las instalaciones vinculadas a los dispositivos de prevención y extinción de incendios forestales.
- f) Las naves agrícolas, forestales y ganaderas e instalaciones de almacenaje, manipulación o transformación de productos u otras de naturaleza similar siempre que las mismas tengan relación directa con el uso agrario de la parcela.
- g) Las viviendas que reúnan los requisitos que establece el artículo 52.1.B).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Para las pequeñas construcciones e instalaciones a las que se refieren las letras a y b del punto 1 anterior, las condiciones particulares de edificación serán las siguientes:

a) Se admitirán las pequeñas construcciones fijas, tales como casetas para establecimiento de instalaciones (captaciones de agua, riego por goteo, transformadores, generadores) o pequeños cobertizos para aperos de labranza y resguardo maquinaria agrícola, sobre cualquier parcela catastral existente siempre que tengan una superficie edificada máxima de 20 m² y una altura máxima de 3 m y quede justificada la misma por su necesidad para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente. Estas construcciones guardaran la separación a linderos establecidas en el artículo 14.4.1 de estas Normas.

3. Para el resto de las construcciones e instalaciones relacionadas en las letras c, d, e y f del punto 1 anterior, tales como construcciones que se destinen al primer almacenaje de los productos obtenidos de una explotación agraria, invernaderos y viveros, cuadras, establos, vaquerías, etc., cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Se tendrá que justificar que el peticionario realiza actividades agrícolas, ganaderas o forestales y que la instalación o construcción es necesaria para una explotación agrícola, ganadera o forestal existente.

b) Las construcciones e instalaciones deberán vincularse a parcelas únicas de superficie no inferior a 5.000 m² si se trata de suelo de regadío y de 10.000 m² si se trata de terrenos de secano en el Suelo No Urbanizable de Carácter Rural, y de 25.000 m² si se trata de secano en zonas de Especial protección.

c) Edificabilidad y ocupación:

◦ En cualquier caso, las instalaciones tendrán un límite máximo de 600 m² construidos para el conjunto de la edificación, incluida en su caso, la vivienda vinculada a la explotación de que se trate.

◦ La ocupación máxima será de 2% en regadío y el 1% en secano.

◦ Excepcionalmente la ocupación podrá alcanzar hasta un 10% de la superficie de parcela en los siguientes casos:

◦ Establos, residencias y criaderos de animales.

◦ Invernaderos o protección de cultivos, invernaderos comerciales.

◦ Las que por su carácter o por sus características especiales así lo justifiquen a criterio del Ayuntamiento.

d) La separación a linderos de la finca será de 10 m., pudiendo estar cerca de las edificaciones existentes en dicha explotación.

En el caso de cuadras, establos o vaquerías, y a los efectos de mantener la condición singular de edificación aislada, se cumplirá simultáneamente la condición de separarse una distancia de 250 m de las viviendas legales existentes.

e) Los proyectos para su edificación contendrán específicamente la solución adoptada para la absorción y reutilización de las materias orgánicas que en ningún caso podrán ser vertidas a cauces ni caminos, en el caso de cuadras, establos, vaquerías, etc.

f) Las instalaciones de cuadras, establos, residencias y criaderos de animales etc. se arbolarán perimetralmente, para reducir el impacto sobre los núcleos de población, carreteras y edificaciones próximas.

g) Para las instalaciones vinculadas a explotaciones ganaderas, se exigirá, cualquiera que sea el régimen del suelo en que hayan de establecerse, el cumplimiento de lo previsto en la legislación ambiental vigente.

h) En cualquier caso, la vivienda de carácter rural ligada a la explotación agraria o ganadera requerirá la previa aprobación de Proyecto de Actuación según el art. 42 de la LOUA. La distancia a núcleo de población o viviendas legales existentes no podrá ser inferior a 250 m².

Artículo 14.4.3. Condiciones particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural (OP).

1. Sin perjuicio de las limitaciones que resulten de la aplicación de la legislación sectorial, además de las condiciones generales de edificación, cumplirán las siguientes:

1.1. La parcela mínima:

a) La parcela mínima edificable será de 10.000 m².

No obstante, cuando la implantación de este tipo de construcciones e instalaciones se realice rehabilitando edificaciones tradicionales del medio rural no se exigirán estos parámetros.

b) Para el caso de zonas o áreas de servicio de la carretera se requerirá una parcela mínima de 5.000 m².

1.2. Ocupación máxima: será, para todos los casos, del 20%.

1.3. El aparcamiento de vehículos se resolverá en el interior de la parcela.

1.4. Se deberá justificar la dotación de los servicios de agua, electricidad, saneamiento y depuración y vertido.

1.5. El proyecto de la edificación o instalación podrá contar, cuando sea necesario, con alojamiento para guardería contabilizando como parte de la misma.

Artículo 14.4.4. Condiciones particulares para los alojamientos hoteleros y campamentos de turismo (OP).

1. Además de las condiciones generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, cumplirán las siguientes:

a) Los alojamientos hoteleros y campamentos de turismo que se consideren de interés público deberán estar situados a una distancia igual o superior a 1.500 m, a vuelo de pájaro, de los suelos urbanos o urbanizables.

b) Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno. La altura máxima será dos plantas (7,5 m) medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural hasta la cara superior del último forjado.

c) Los cerramientos de las instalaciones y las construcciones auxiliares deberán armonizar con el entorno.

d) En ningún caso será posible, por cese de la actividad empresarial, la reconversión de las plazas hoteleras en plazas residenciales.

e) En el caso de los terrenos para campamentos de turismo, estará prohibido que las parcelas destinadas a la acampada pasen a ser propiedad de los usuarios, ni que se alquilen por períodos superiores a una temporada para uso permanente con tiendas o caravanas.

Artículo 14.4.5. Condiciones particulares para las instalaciones recreativas de interés territorial (OP).

1. Además de las condiciones generales de edificación y las particulares para las Actuaciones de Interés Público que hayan de emplazarse en el medio rural, cumplirán las siguientes:

a) Las instalaciones recreativas de interés territorial deberán contar con las infraestructuras de acceso, aparcamientos y capacidad de conexión a las redes urbanas de energía, agua, telecomunicaciones y eliminación de residuos adecuadas a las demandas previsibles en máxima ocupación, sin que se vean afectados los niveles de servicio y capacidad de las infraestructuras y dotaciones previamente existentes.

b) Estas instalaciones no podrán incorporar, en Suelo No Urbanizable, otras edificaciones que las vinculadas directamente a la práctica de la actividad recreativo-deportiva, club social, alojamiento hotelero y servicio de restauración.

2. Los criterios de ordenación para la implantación de estas actividades serán los siguientes:

a) Su diseño y construcción se ajustará al soporte territorial, adecuándose a la topografía y se protegerá la preexistencia de elementos relevantes del territorio, en especial la red de drenaje y la vegetación natural existente.

b) Las instalaciones y edificaciones deberán estar integradas paisajísticamente en el entorno. Tendrán una altura máxima de dos plantas (7,5 m) medidas desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural hasta la cara superior del último forjado.

c) En cualquier caso serán de aplicación las medidas generales de protección estas Normas y en particular las medidas para la inserción ambiental y paisajística de las actuaciones urbanísticas.

4. La implantación de campos de golf en Suelo No Urbanizable se efectuará de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente relativa a la implantación y funcionamiento de los campos de golf en Andalucía.

5. Las instalaciones recreativas de interés territorial, cuyo consumo supere los 300.000 m³ anuales, deberán contar con dispositivos propios de depuración, reciclado y reutilización del agua. Así mismo deberán contar con sistemas de drenaje o depósitos con el objeto de realizar una gestión más eficiente del ciclo del agua.

En el abastecimiento para usos no potables de las instalaciones, el recurso procederá de forma prioritaria de la reutilización de aguas residuales. Asimismo, podrá proceder de la reasignación de recursos destinados a la explotación agraria o de la aplicación de otros nuevos siempre que no afecte al equilibrio del sistema hídrico natural.

Las depuradoras de las que se abastezcan deberán contar con sistemas de tratamiento acorde al destino de sus aguas.

El riego se efectuará en todo caso con aguas depuradas.

6. Los centros de interpretación de la naturaleza que se sitúen en los espacios naturales protegidos se regirán por su legislación específica derivada de la normativa ambiental vigente.

7. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico del Plan.

Artículo 14.4.6. Condiciones particulares para las viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal (OP).

1. En cualquier caso, la vivienda unifamiliar aislada de carácter rural ligada a la explotación agraria o ganadera requerirá la previa aprobación de Proyecto de Actuación según el art. 42 de la LOUA.

Además de las condiciones generales de edificación cumplirán las siguientes:

A. Requisitos de admisibilidad del proyecto:

Sólo se admitirán a trámite los proyectos en los que se vincule una finca con una superficie mínima de 5 Has., sin perjuicio de demostrar la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda conforme a lo establecido en los apartados siguientes.

B. Requisitos para determinar la necesidad justificada de la vivienda:

- a) El promotor de la vivienda debe demostrar de forma inequívoca que desarrolla como actividad principal una actividad agraria, ganadera o forestal. En el caso de ser la agrícola tal circunstancia debe demostrarse por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.
- b) El promotor deberá demostrar de forma inequívoca que no posee otra vivienda que permita desarrollar la actividad a tiempo total o parcial teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Para ello se expedirá el certificado municipal que demuestre tal circunstancia.
- c) Debe demostrarse la existencia de una explotación agraria, ganadera o forestal de superficie suficiente para requerir la presencia de una vivienda necesaria para su normal explotación teniendo en cuenta las actuales características y desarrollo de las actividades agrícolas, forestales o ganaderas desde el punto de vista tecnológico y las posibilidades de desplazamiento desde el lugar de residencia a la explotación.
- d) Documentación que podrá presentarse para justificar la vinculación de la vivienda:
 - Alta en el Régimen Especial Agrario de la Seguridad Social y fotocopia del último recibo.
 - Fotocopia del alta de Hacienda en la actividad agraria.
 - Fotocopia de Cartilla Ganadera.
 - Fotocopia de la última declaración de la renta.
 - Certificado de empadronamiento.
 - Justificación de las parcelas catastrales en propiedad.
 - Justificación de las parcelas catastrales en arrendamiento.
 - Cuando se trate de una explotación regentada por una persona distinta al propietario, la vivienda será la residencia habitual de las personas que regenten la explotación.

e) Se establece una distancia mínima como condición particular a las viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal de mil metros (1.000 m) a los suelos urbanos y urbanizables.

C. Características de la vivienda:

a) La tipología y los materiales utilizados para su construcción serán similares a los de los cortijos tradicionales existentes en el entorno.

b) La superficie máxima total construida por unidad de parcela mínima será de 250 m² con una altura máxima de una planta medida desde cualquier sección longitudinal o transversal del terreno natural. No se permitirá ningún tipo de fosa séptica, ni cercas o vallados que no sean vegetales.

c) Se establece el criterio de evitar tendidos aéreos con carácter general, no obstante, en su caso, en caso de la existencias de infraestructuras o circunstancias que impidiera la viabilidad técnica y económica de evitar tendidos aéreos se podrá efectuar los despliegues aéreos.

En caso de la existencia de otras infraestructuras que, por razones de inviabilidad técnica, impidieran el soterramiento de los tendidos de los despliegues de las infraestructuras de redes públicas de telecomunicaciones o comunicaciones electrónicas, se podrán efectuar los despliegues aéreos o por las fachadas de las edificaciones de los mismos en los términos indicados por el art. 49.8 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

Artículo 14.4.7. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes o autorizadas conforme al planeamiento general anterior (OP).

Los antiguos cortijos existentes y las construcciones, edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo conforme al planeamiento general anterior se consideran conformes con el modelo urbanístico adoptado por el presente Plan.

Por tanto, se permitirán en ellos las obras de conservación, rehabilitación o reforma, incluyendo las ampliaciones que resulten necesarias para su adecuación funcional. Cuando tales obras no supongan cambio de uso ni ampliaciones superiores al 30% de su superficie construida se podrán autorizar mediante licencia municipal directa.

Artículo 14.4.8. Condiciones particulares para las construcciones, edificaciones o instalaciones en situación de fuera de ordenación (OP).

Las construcciones o edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes en el suelo no urbanizable antes de la aprobación del Plan General que resultaren disconformes con el mismo quedarán en la situación legal de fuera de ordenación en los términos establecidos en Decreto Ley 3/2019, de 24 de septiembre, en el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la comunidad Autónoma de Andalucía.

En estos casos sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

CAPÍTULO 5

Normas Particulares para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Artículo 14.5.1. Delimitación y objetivos (OE).

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

00300381

2. Objetivos. Armonizar la conservación de los valores naturales y paisajísticos con el aprovechamiento de formas tradicionales de explotación (cuando los hubiera) manteniendo su estado actual, mejorándolo por incremento de los elementos naturales y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Artículo 14.5.2. Categorías del Suelo No Urbanizable de Especial Protección (OE).

1. Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, ya sea la que se deriva por legislación específica, o por el planeamiento territorial o urbanístico se ajustan a los criterios establecidos en el art. 46.2 de la LOUA.

Se establecen.

- a) Espacios de Especial Protección por legislación específica (SNUEP-LE).
- b) Espacios de especial protección por la planificación territorial (SNUEP-PT) o urbanística (SNUEP-PU).

Artículo 14.5.3. Especial Protección, Ordenación Estructural. Régimen y Ámbitos (OE).

1. Atendiendo a sus características tienen la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección formando parte de la Ordenación Estructural los ámbitos que a continuación se relacionan y que se delimitan en el Plano de Estructura General y Orgánica del Territorio, siendo sus condiciones particulares las que se detallan en los apartados siguientes:

A. Por legislación específica:

- a) Los terrenos pertenecientes en esta clase de suelo al dominio público hidráulico deslindados (SNUEP-LE-DPH) y no deslindados (SNUEP-LE-DPH-ND) (Deslinde técnico recogido en el PGOU, pendientes de deslinde) y sus zonas de servidumbre en DPH deslindado (SNUEP-LE-ZV y en DPH no deslindado (SNUEP-LE-ZV-ND).
- b) Las vías pecuarias deslindadas (SNUPE-VP) recogidas en el presente Plan, así como las afecciones que generan.
- c) Los yacimientos arqueológicos en esta clase de suelo declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) (SNUEP-LE-BC-Y).
- d) Las masas Forestales (SNUEP-LE-MF).
- e) Los Bosques Isla (SNUEP-LE-BI).
- f) Existen otro tipo de afecciones de la legislación sectorial, que desde las determinaciones de la misma no implican la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, sino meras limitaciones de uso y edificación en sus proximidades, así como procedimientos especiales de autorización, razón por la que dichas afecciones se integran en las presentes NNUU y quedan afectas a la normativa sectorial que le es de aplicación y entre otras los terrenos pertenecientes al Dominio público Viario, y las infraestructuras territoriales.

B. Por Planificación Territorial y Urbanística:

1. Suelos no Urbanizables de especial protección por planificación territorial:

Protección por el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD) (OE).

- i. Bienes de Interés Rural (SNUEP-PT-BIR).
- ii. Itinerarios Recreativos (SNUP-PT-IR).
- iii. Red de Caminos rurales (SNUEP-PT-RC).

2. Suelos no Urbanizables de especial protección por planificación urbanística:

- i. Las vías pecuarias no deslindadas recogidas en el presente Plan, así como las afecciones que generan (SNUEP-PT-VP).
- ii. Espacio Forestal de interés recreativo Dehesa Boyal. (369,04 ha) (Espacios situados en zona A y C del POTAD) (SNUEP-PU-EFIR).
- iii. Espacios de protección Adyacente (SNUEP-PU-EPA).
- iv. Yacimientos no declarados Bienes de interés cultural (BIC) (SNUEP-PU-Y).
- v. Protección del Patrimonio Histórico (SNU-EP-PU-PH), bienes no considerados BIC en SNU cuya conservación y protección se considera de interés municipal.

2. El régimen genérico de los espacios calificados como de Especial Protección por legislación específica quedan sujetas a la legislación que le afecta y en su caso, se ajustará a las siguientes condiciones generales:

a) Usos característicos. Los de carácter medioambiental.

b) Usos autorizables. Las obras encaminadas a potenciar los objetivos de la legislación, normas y directrices de los ámbitos, así como los valores paisajísticos protegidos y las de infraestructuras públicas, previo Estudio de Impacto Ambiental y conforme a su régimen particular.

c) Usos prohibidos. De forma general se prohíbe cualquier actividad constructiva o transformadora del medio contraria a los objetivos de la legislación, normas y directrices de los ámbitos. Se entienden incluidas en esta prohibición las siguientes actividades y usos: actividades extractivas; viviendas de cualquier tipo; instalaciones o edificaciones de utilidad pública o interés social que no sean acordes con el objetivo del valor protegido; movimientos de tierra no vinculados a la protección o mejora del bien protegido, así como cualquier otro que pudiera alterar o poner en riesgo el valor protegido.

3. Las condiciones complementarias de los ámbitos del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística son:

a) De forma general no se autorizarán actividades no ligadas a la conservación del medio natural salvo las permitidas por la legislación sectorial que le es de aplicación.

b) El ámbito de protección en estos espacios se extiende al delimitado por la Estructura General y Orgánica del Territorio como «Área de Protección Integral Paisajística».

Artículo 14.5.4. Yacimientos arqueológicos (OE).

Los yacimientos en suelo no urbanizable de los que se tiene constancia se indican en el plano O.1.C., siendo su relación:

FICHA CATÁLOGO	DENOMINACIÓN	CÓDIGO	TIPOLOGÍA	PERIODO - ETNIA
Y1	El Lomo	210130003	Construcciones funerarias	Bajo Imperio Romano - Visigodos
Y2	Pago de la Reyerta Vieja	210130001	Asentamiento	Neolítico
Y3	El Perú	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Villa Romana	Bajo Imperio Romano
Y5	El Perú I	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamientos Construcciones funerarias época romana, y posterior transformación en hábitat en época islámica	Época romana y Edad Media
Y6	El Perú II	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamientos Vivienda almohade, y trazas de ocupación dl Bronce Final	Protohistoria y Edad Media
Y7	El Perú III	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Hábitat muy alterado, restos silos, y zona adyacente de necrópolis.	Edad Media, época islámica
Y8	La Macarena I	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Material Lítico	Neolítico Final hasta III Milenio a.C..
Y9	La Macarena II	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Material Lítico	Neolítico Final hasta III Milenio a.C..
Y10	Los Villares de Marchenilla	Bienes Integrantes del Patrimonio Histórico	Asentamiento medieval islámico	Medieval Islámica s.XI a mediados del S. XII d.C.

1. Los yacimientos arqueológicos inventariadas por el PGOU que no hayan sido integrados en suelos Urbanos o Urbanizables tendrán la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica los declarados Bienes de Interés Cultural (BIC) y el resto como suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación urbanística.

00300381

2. Las medidas de protección de este patrimonio histórico se establecen con carácter general en las Normas Generales de Protección de las presentes Normas.

3. Se consideran actividades compatibles, previa autorización en su caso, de la Consejería de Cultura, Consejería de Medio Ambiente y resolución positiva de la Evaluación de Impacto Ambiental, si procede, las siguientes:

- a) La tala de especies exclusivamente para mantenimiento de los ecosistemas.
- b) Los vallados y cerramientos cinegéticos.
- c) Las construcciones dotacionales públicas.

4. Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de Yacimientos Arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento, de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería de Cultura, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En todo caso, la materialización de estos usos y aprovechamientos quedará condicionada a los resultados, en su caso, de estas actividades arqueológicas preventivas.

Artículo 14.5.5. Cauces naturales (OE).

1. En los cauces naturales se permitirán solamente las actuaciones que autorice el organismo competente en materia de aguas conforme a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable.

2. Las medidas de protección aplicables se establecen con carácter general en las Normas Generales de Protección de las presentes Normas.

3. Respecto al Dominio Público Hidráulico:

- El Dominio Público Hidráulico deslindado, se clasifica bajo la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE-DPH) y Zona de servidumbre hidráulica (5 m) (SNUEP-LE-ZV).

- El Dominio Público Hidráulico no deslindado, se clasifica bajo la categoría de Suelo no Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-PU-DPH) y Zona de servidumbre hidráulica (5 m. (SNUEP-PU-ZV), y en el momento que se proceda a su deslinde oficial se incorporaran a la categoría de Dominio Público Hidráulico deslindado.

Objetivos: Los de la preservación del dominio público natural; quedando los terrenos del dominio público hidráulico sometidos al régimen propio que se deriva de la legislación de aguas. De igual modo, los usos en las zonas de servidumbre serán exclusivamente los admitidos por la legislación de aguas, conforme a la naturaleza y finalidad de esta servidumbre.

Usos característicos: Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la legislación de aguas.

Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.

Y se deberán cumplir todas las especificaciones contenidas en los siguientes puntos.

3.1. Se considera dominio público hidráulico, conforme a lo establecido en el artículo 2 del R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas («BOE» de 24 de julio), el 25 de julio de 2001, de Aguas, los cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, entendidos como el terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

3.2. Son de dominio privado los cauces por los que ocasionalmente discurran aguas pluviales en tanto atraviesen, desde su origen, únicamente fincas de dominio particular. El dominio privado de estos cauces no autoriza para hacer en ellos labores ni construir obras que puedan hacer variar el curso natural de las aguas en perjuicio del interés público o de tercero, o cuya destrucción por la fuerza de las avenidas pueda ocasionar

daños a personas o cosas (artículo 5 del R.D. Leg. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas («BOE» de 24 de julio).

3.3. El régimen de protección de las zonas con riesgo de inundación se establece en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces.

3.4. La legislación aplicable es el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, y el R.D. 849/86, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y sus posteriores modificaciones (Real Decreto 1315/1992, de 30 de octubre, Real Decreto 419/1993, de 26 de marzo, Real Decreto 1771/1994, de 5 de agosto, Real Decreto 995/2000, de 2 de junio, R.D. 606/2003, de 23 de mayo, Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, y Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas para Andalucía.

3.5. Se incluyen en esta zona los cauces de las aguas continentales y sus zonas de protección.

3.6. La delimitación recogida en la documentación gráfica se corresponde en las zonas deslindadas con los datos procedentes de los deslindes oficiales (actualmente no constan cauces deslindados), y el resto que se corresponde con las delimitaciones técnicas aportadas a la administración competente resultantes de los estudios hidrológico-hídricos efectuados y las consideraciones de la administración, y cuya tiene carácter cautelar y que se incorporarán delimitación se ajustará una vez efectuados los deslindes del Dominio Público Hidráulico por el procedimiento establecido en la Ley y su Reglamento, a los cauces deslindados.

3.7. Según dicha legislación, se «entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas y por márgenes los terrenos que lindan con los cauces».

3.8. Los márgenes están sujetos en toda su extensión longitudinal:

a) A una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público, que se regulará reglamentariamente.

b) A una zona de policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo a las actividades que se desarrolla.

3.9. El régimen de suelo urbanístico establecido es el siguiente:

a) Toda actuación, uso o actividad a realizar o implantar en esta categoría de suelo deberá contar con autorización previa de la Administración Hidráulica competente. En general podrán implantarse los usos que excepcionalmente autorice la Administración Hidráulica competente.

b) En la zona de dominio público hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstas.

c) En zonas de servidumbre solo e podrán permitir uso de paso público peatonal y para el desarrollo de los servicios de vigilancia, conservación y salvamento, así como para el varado y amarre ocasional de embarcaciones. No se podrán prever más construcciones que las destinadas a pasos transversales o a defensa frente a inundaciones. Se podrán planificar siembra o plantaciones de especies no arbóreas, que den continuidad a la vegetación de ribera propia del ámbito. Cualquier uso que demande la disposición de infraestructura, mobiliario, protecciones, cerramientos u obstáculo deberá ser acorde con lo fines indicados. No se permitirá la instalación de viales rodados a lo largo de las zonas de servidumbre.

3.10. Pasos transversales en río y arroyos.

a) Se ejecutarán, previa autorización de la Administración Hidráulica competente, mediante estructura de sección libre (puentes) y no sobre marcos prefabricados, teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años sin empeorar las condiciones preexistentes. Así mismo se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria ninguna estructura dentro del cauce.

b) Con el fin de evitar las afecciones a la vegetación de ribera, los estribos se situarán fuera de la zona de servidumbre. Caso de afección a la vegetación de ribera, deberá considerarse el principio de compensación relativo a la superficie forestal arbolada, de forma que se proceda a la repoblación en las zonas próximas a la afectadas por la obra, en extensión equivalente a la que deba desarbolarse por necesidades de la obra y con ejemplares de igual o mayor valor ecológico que las especies autóctonas eliminadas. Estos aspectos serán recogidos en un estudio, anexo al proyecto de obra, sobre medidas de protección de la vegetación, que deberá ser comunicado a la Consejería de Medio Ambiente.

3.11. Las obras de paso sobre los cauces será de aplicación, según el caso, lo recogido en el Título II, Capítulo III, Sección 5 «Tramitación de concesiones de obras e instalaciones en el dominio público Hidráulico» del RDPH, debiéndose obtener autorización previa por el organismo de la cuenca.

Artículo 14.5.6. Vías pecuarias (OE).

1. Las Vías Pecuarias deslindadas del término municipal se consideran como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de acuerdo a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El resto de vías pecuarias no deslindadas se recogen como suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanísticas como medida cautelar, procediéndose una vez deslindadas oficialmente a su incorporación a los Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Las vías pecuarias, deslindadas y no deslindadas, se localizan en los planos de ordenación, a los efectos de su protección se tendrá en cuenta el Proyecto de Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal aprobado por la Consejería de Medio Ambiente.

2. Usos compatibles:

a) Se consideran compatibles con la actividad pecuaria los usos tradicionales que, siendo de carácter agrícola y no teniendo la naturaleza jurídica de la ocupación, puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Serán también compatibles 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

c) En todo caso, las comunicaciones rurales y, en particular, el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, deberán respetar la prioridad del paso de los ganados, evitando el desvío de éstos o la interrupción prolongada de su marcha.

d) Con carácter excepcional y para uso específico y concreto, se podrá autorizar la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola, quedando exentos de dicha autorización los titulares de las explotaciones colindantes con la vía pecuaria así como los trabajado-res de las mismas. En cualquier caso, se mantendrá la prohibición de circular con vehículos motorizados en el momento de transitar el ganado y en aquellas vías pecuarias que estén calificadas como de especial importancia, por sus características propias, como el uso ganadero que soporten o su valor para la ordenación del territorio, así como por sus posibilidades de uso público o porque alcancen un importante valor como corredores ecológicos, para su tutela, protección y fomento.

3. Usos complementarios:

Se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero y los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo

libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

Cuando el desarrollo de usos definidos en el apartado anterior sea consecuencia de una actividad colectiva y organizada, requerirá la previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 14.5.7. Modificación en la delimitación de Zonas conforme art. 48 POTAD (OE).

Conforme al artículo 48 del POTAD se establecen los criterios para la modificación en la delimitación de Zonas en el ámbito del citado Plan.

1. Las áreas que sean incorporadas a los Espacios Naturales Protegidos o calificadas como Lugares de Interés Comunitario pasarán a formar parte de la Zona A definidas en el POTAD.

2. Las áreas no incluidas como masas forestales (En zona A POTAD) que se transformen a uso forestal pasarán a formar parte integrante de las masas forestales.

3. Las áreas integrantes de las masas forestales con los suelos no urbanizables de carácter Natural o Rural (Zona C POTAD) que sean desafectadas por la Administración competente como zonas forestales podrán pasar a la consideración de SNU-CNR (Zona C POTAD).

Artículo 14.5.8. Masas Forestales y Bosques Isla (OE).

1. Se incluyen en esta categoría de especial protección aquellos montes o terrenos forestales cuyo dominio corresponde a personas físicas o sus asociaciones o agrupaciones de cualquier clase, o a personas jurídicas regidas por el derecho privado y que, reúnen los requisitos para ser considerados como forestales de acuerdo con la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía.

Se consideran Masas Forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal y que quedan recogidas en el POTAD como zona «A» zona de especial protección, como «Espacios Forestales a Preservar», con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas, en general, a la regulación prevista en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Ley Forestal de Andalucía, Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, Reglamento Forestal de Andalucía, Plan Forestal de Andalucía y a las determinaciones recogidas en el POTAD.

Se consideran Bosques Isla, espacios de especial importancia para la conservación de la biodiversidad de los medios agrícolas en general, como por su valor intrínseco actuando como zonas de conexión entre los distintos espacios naturales y sirviendo como refugio de especies. En General los espacios de Bosques Isla del t.m. de Bollullos Par del Condado se sitúan en las zonas de masas forestales.

a) Las Masas Forestales del término municipal se consideran como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y que quedan recogidas en el Plan de Ordenación del Territorio del Ámbito de Doñana (POTAD), en el que se recogen la zona A, zona de especial protección, como «Espacios Forestales a Preservar».

b) Igual consideración se adopta para los Bosques Isla como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, recogidos en la relación recogida en informe del departamento de Geodiversidad y Biodiversidad de la Consejería de sostenibilidad, Medio Ambiente y Economía Azul, por la ley Forestal de Andalucía que estable que los montes o terrenos son elementos integrantes para la ordenación del territorio, y que comprenden toda superficie rústica cubierta de espacios arbóreas, arbustivas, de matorral, o herbáceas, de origen natural o procedentes de siembra o plantación, que cumplen funciones ecológicas, protectoras, de producción, paisajística o recreativas.

Independientemente de lo establecido para cada categoría de suelo no urbanizable, se considera en general obligatoria la conservación de las masas forestales existentes como partes integrantes del sistema ambiental del municipio.

2. Se establece como actuaciones compatibles y no compatibles las recogidas en el presente artículo, sujetas a las siguientes condiciones particulares:

- Con el objeto de la conservación de poblaciones singulares de flora y fauna silvestres, especialmente aquellas especies que se encuentren bajo alguna categoría de amenaza, se procederá a comunicar al órgano responsable medio ambiental de protección del medio en el que se propongan o realicen actuaciones de las necesarias medidas para la protección y refuerzo de dichas poblaciones singulares, o en su caso la indicación de que no hay afecciones a las mismas.

- Los bosques isla en la actualidad constituyen un hábitat diferente en el que consiguen sobrevivir un buen número de especies animales y vegetales.

Dado su alto interés ecológico y naturalístico, estos espacios han de procurar ser conservados en su estado natural preservándolos de actividades y actuaciones que degraden sus características en cuanto espacios favorecedores de la conservación de la biodiversidad, tanto por su propio valor intrínseco como por el destacado papel que pueden jugar en la conexión entre diferentes espacios naturales protegidos. Por ello se prohíbe cualquier actuación que no sea la de mantenimiento y no se permitirán edificaciones e instalaciones de ningún tipo que dificulten o contravengan mantener la conexión entre diferentes espacios naturales protegidos.

Objetivos de protección.

a) Protección y conservación de la cubierta vegetal, del suelo y la fauna, todo ello en consonancia con los objetivos fijados por la legislación medioambiental.

b) Restauración de ecosistemas forestales degradados, especialmente los sujetos a procesos erosivos y de desertificación.

c) Propiciar la adecuada asignación de usos del suelo y la utilización racional de los recursos naturales renovables.

d) Garantizar la integración del uso social, productivo y recreativo de los terrenos forestales, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida, de la salud y de las condiciones sociales y económicas de las comunidades rurales.

Obligaciones de los propietarios.

Los titulares de terrenos forestales particulares darán cumplimiento a las obligaciones que les correspondan con arreglo a los artículos 44 y concordantes de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía, Reglamento Forestal y Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

Se establecen los siguientes usos y actividades compatibles:

a) Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los terrenos forestales habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de los mismos.

b) Se consideran compatibles las actividades recreativas, educativas y culturales compatibles con la conservación de los montes, dichas actividades deberán ser, en cualquier caso, autorizadas por la Administración Forestal competente.

c) La realización de adecuaciones recreativas y naturalistas, siempre que no comporten merma de ningún tipo de vegetación arbórea y se localicen adecuadamente. Para garantía de ello será preceptivo un estudio de Evaluación de Impacto Ambiental e informe favorable de la Agencia de Medio Ambiente.

d) Las construcciones y edificaciones ligadas a la explotación y manejo de los recursos agrarios y forestales.

e) Las instalaciones vinculadas a la acampada, albergues de carácter social e instalaciones deportivas aisladas de acuerdo con las Normas Particulares de edificación del Suelo No Urbanizable, acordes con la Ley forestal y el POTAD.

d) Las construcciones de utilidad pública e interés social, cuyo uso sea compatible con el Uso forestal que se protege.

e) Las construcciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas siempre que no supongan tala o eliminación de árboles, o deterioro del medio dentro de los objetivos de protección.

f) Equipamientos públicos compatibles con el medio que se protege.

Se establecen los siguientes usos y actividades incompatibles:

a) Quedan prohibidos en los terrenos forestales cualquier tipo de actuación urbanística, así como el resto de usos no autorizables de acuerdo con la Ley 2/1992, su Reglamento o Planes de Protección de Recursos Naturales que puedan aprobarse para el municipio.

b) La realización de construcciones y edificaciones no ligadas al aprovechamiento de sus recursos productivos agrarios y forestales y/o a los objetivos de protección.

c) La realización de construcciones de Utilidad Pública o Interés Social cuando su uso no esté relacionado con el medio que se protege.

d) La instalación de vallas o anuncios publicitarios, excepto aquellos de carácter informativo sobre actividades de implantación local, siempre y cuando éstos no supongan un deterioro del paisaje.

e) La tala o eliminación de árboles, excepto en el caso de aquellas plantaciones que tuvieran un régimen de explotación regular de madera. Las implantaciones autorizables que impliquen la desaparición de especies arbóreas promoverán la restauración del entorno.

f) La realización de vertidos y la localización de vertederos de residuos sólidos.

g) Quedan expresamente prohibidas las actividades extractivas.

3. La desaparición de masas forestales y/o bosques isla por incendio, acción de agentes químicos, o cualquier otra causa no dará lugar a posibilidad alguna de recalificación de los espacios protegidos; al contrario, será obligatorio actuar de modo adecuado para la rehabilitación ambiental del espacio dañado.

Artículo 14.5.9. Otros ámbitos Especial Protección por planificación urbanística (OE).

Suelo No Urbanizable de Especial Protección sujetos a ordenación que se establece en los siguientes Suelos No Urbanizables de Especial Protección por Planificación Urbanística (SNUEP-PU):

i. Espacio Forestal de interés recreativo Dehesa Boyal. (369,04 ha) (Espacios situados en zona A y C del POTAD) (SNUEP-PU-EFIR).

Los condiciones de usos incompatibles y compatibles se ajustarán en función del solape con la zona de protección de Masas Forestales y Bosques Isla en la que se registrará por las condiciones de dicha protección, y el resto acorde con las condiciones del suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural.

ii. Espacios de protección Adyacente (SNUEP-PU-EPA).

Forman parte de este apartado los espacios recogidos en la documentación gráfica con el código SNUEP-PU-EPA, espacios de protección adyacente que corresponde a áreas de protección de entornos de determinados ámbitos con la finalidad de evitar cualquier tipo de implantación de edificaciones en las mismas, salvo las legalmente establecidas previas a la aprobación del presente PGOU, con el objeto de salvaguardar el estado actual del entorno y en su caso no queden condicionadas futuras actuaciones urbanísticas en el desarrollo de Bollullos Par del Condado. Queda recogido en la documentación gráfica los espacios de protección con carácter permanente los ámbitos de Los Almendrales, Ermita de las Mercedes, y Ruinas del Convento de San Juan de Morañina. Y con carácter cautelar hasta su desarrollo según las previsiones del PGOU de la ronda urbana (fases 1, 2 y 3) recogidas en la Memoria de Ordenación.

iii. Protección del Patrimonio Histórico (SNUEP-PU-PH), bienes no considerados BIC, en SNU cuya conservación y protección se considera de interés municipal.

CAPÍTULO 6**Normas Particulares del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural O Rural****Artículo 14.6.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural (SNU-CNR) (OE).**

Este suelo coincide con la zona denominada «Zona C. Zona de limitaciones generales a las transformaciones de uso» en el POTAD en sus artículos 44 y 47.

1. Dentro de esta categoría de suelo se incluyen aquellos terrenos que no presentan valores ambientales, paisajísticos, históricos o culturales ni riesgos naturales acreditados pero cuya transformación se considera impropio actualmente por cuestiones de racionalidad urbanística y sostenibilidad. El Plan considera necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor actual o potencial, agrícola, ganadero o forestal.

2. Se permiten en ellos todos los usos que la LOUA considera compatibles en el suelo no urbanizable estableciéndose no obstante las limitaciones que el Plan ha considerado necesarias para que su implantación resulte ordenada y no provoque graves impactos. Se permiten las siguientes actuaciones:

a) Obras o instalaciones que sean precisas para el desarrollo de actos de utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén destinados, sin que puedan suponer la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

b) Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Actuaciones de Interés Público que ineludiblemente hayan de emplazarse en el medio rural según se definen en artículo 2.3.10.

d) Viviendas unifamiliares aisladas de carácter rural vinculadas a un destino agrícola, ganadero o forestal.

e) Instalaciones y actividades de carácter especial, como canteras y vertederos según se definen en el artículo 14.3.6.

f) Instalaciones recreativas de interés territorial.

g) En general, se consideran actividades compatibles, previa autorización en su caso, de la Conserjería de Medio Ambiente y resolución positiva de la Evaluación de Impacto Ambiental, si procede, las siguientes:

- La tala de especies exclusivamente para mantenimiento de los ecosistemas.
- Tala de especies como explotación del uso forestal.
- Vallados y cerramientos cinegéticos.
- Obras de desmonte, aterrazamientos y rellenos.
- Facilidades para la explotación de los recursos.
- Construcciones menores para explotación agraria.
- Instalaciones para explotación agropecuaria o forestal.
- Instalación de invernaderos.
- Naves y otras construcciones agrarias.
- Vivienda aislada destinada al servicio público.
- Instalaciones no permanentes de bar-restauración.
- Apertura de viario público.
- Redes generales de infraestructuras.

3. Las actuaciones expresamente permitidas a las que se refiere el punto anterior estarán sujetas a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actuaciones que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de la LOUA para Actuaciones de Interés Público.

Se exceptúan de la regulación anterior aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y para las que se obtenga la declaración municipal de innecesariedad de licencia.

00300381

4. En esta categoría de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable o en las normas de este Plan.

5. Las condiciones que regulan los usos, actividades y las condiciones de edificación para las actuaciones permitidas en esta categoría de suelo son las que se definen en los Capítulos 3 y 4 del presente Título de estas Normas.

6. En aplicación del POTAD queda además sujetos a las siguientes limitaciones:

No podrá llevarse a cabo, en su caso, la clasificación de suelo urbanizable que no sea colindante con los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos existentes sino se cumplen los siguientes requisitos:

- a) No afectar a Espacios Naturales Protegidos por la normativa ambiental.
- b) No ocupar los cauces de corrientes naturales continuas o discontinuas, así como sus zonas de servidumbre y de inundación.
- c) Disponer de infraestructuras para el acceso a la red viaria, abastecimiento de agua, abastecimiento de energía y sistema de depuración de vertidos.
- d) Estar situados a más de 1.500 metros de los suelos urbanos o urbanizables de los núcleos urbanos.
- e) Estar situados a menos de 500 metros de la red viaria de primer y segundo nivel definida por este Plan y fuera de la línea límite de la edificación establecida por la legislación de carreteras.

CAPÍTULO 7

Actuaciones en Suelo No Urbanizable

Artículo 14.7.1. Definición (OE).

Comprende aquellos ámbitos, constituidos por zonas y/o elementos singulares y/o de comunicación que se consideran de interés su estudio y desarrollo tanto para la protección del medio, como para actuaciones de desarrollo y potenciación de actividades encaminadas al uso y disfrute de la población dentro de las directrices y objetivos recogidos en el PGOU.

Los ámbitos de actuación en general quedan sujetos a desarrollo de Planes Especiales, a ser llevados a cabo por la administración y/o entidades privadas. Los espacios afectados quedan alguno de ellos incluidos todo o parte en espacios protegidos por legislación específica, quedando en consecuencia en su desarrollo sujeto a la legislación de dichas protecciones.

Se incluye en el presente capítulo las actuaciones en suelo no urbanizable mediante plan especial en el anterior PGOU; y que es asumido en el presente.

Su delimitación queda en general recogida en la documentación gráfica de este PGOU.

Artículo 14.7.2. Plan Especial Dehesa Boyal. Paraje de San Sebastián (OP).

Clasificación y calificación del suelo: La zona objeto de Plan Especial queda incluida simultáneamente en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica (SNUEP-LE-MF), (SNUEP-LE-BI) en Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística (SNUEP-PU-EFIR).

Datos urbanísticos.

- Uso: Recreativo.
- Superficie: 193.801,38 m².
- Forma parte de la Zona A del POTAD, Montes Forestales.
- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial.
- Objetivo: Las actuaciones a recoger en el Plan Especial contendrán las condiciones de usos y actividades a desarrollar en el Paraje de San Sebastián, de carácter recreativo relacionadas con el uso y disfrute de la naturaleza.

Se establecerán las necesarias medidas de compatibilidad y conservación con las zonas A del POTAD, Montes Forestales.

Las actuaciones se encuadran en los objetivos de áreas recreativas recogidas en el POTAD y conformes con el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

El Plan Especial recogerá:

Ordenación del ámbito para permitir la realización de múltiples actividades en el medio natural, disponiendo de los equipamientos e infraestructuras de apoyo necesarios para tal fin.

Adecuación de áreas recreativas destinadas a proporcionar servicios básicos a los usuarios recreativos del monte, incluyendo, entre otros, suministro de agua, servicios higiénicos, mesas y asientos, estacionamiento de vehículos y circuitos para ejercicio físico.

Zonas de acampada: En las que se autoriza con carácter general, o previos los requisitos que en cada caso se señalen, la instalación de tiendas de campaña por breves períodos de tiempo y que pueden dotarse de instalaciones mínimas en cuanto a servicios higiénicos, suministro de agua y otros similares.

Aulas de la naturaleza destinadas a fines esencialmente educativos y compuestas por las instalaciones precisas para albergar los usos propuestos y los servicios anexos, incluida, en su caso, la guardería correspondiente.

Senderos para canalizar las actividades de marcha y excursionismo, tanto a pie como en bicicleta o con caballerías, incluyendo las señales e indicaciones destinadas a facilitar su utilización y las actuaciones de menor entidad destinadas a mejorar su conservación o seguridad.

Se tendrá en cuenta la necesidad de compatibilizar el uso público con otras funciones del medio forestal relacionadas con la conservación de la biodiversidad.

La implantación de las figuras previstas en el presente artículo precisará autorización de la Consejería de Medio Ambiente siempre que no venga expresamente contemplada en alguno de los instrumentos de ordenación forestal o de espacios naturales protegidos aprobados por la misma.

Artículo 14.7.3. Plan Especial SGEQ CHARE (SNUEL-CRN-SGEQ) (OP).

Sistema General de Equipamiento Sanitario para implantación CHARE.

- Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural (SNU-CRN).

- Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Sanitarios.

- Superficie: 24.013,12 m².

- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial para Actuación de Interés Público en Suelo no Urbanizable presentado para su aprobación ante la Delegación Territorial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio el 4 de febrero de 2009.

Los suelos ya han sido adquiridos y se está procediendo al correspondiente trámite administrativo y desarrollo de los proyectos para su implantación.

Con fecha 27 de junio de 2017, el Consejo de Gobierno de Andalucía acepto la cesión de los terrenos en los que se construirá el Hospital. Con el objeto de recoger en el presente PGOU el sistema de implantación más adecuado, en base a los antecedentes se propone que el sistema general de equipamiento del CHARE, se realice mediante proyecto unitario, y dado que la inversión de la implantación es autonómica, no afecta a las previsiones municipales de inversión en el presente PGOU.

Objetivo: Implantación de CHARE, en la zona Sur, implantación prevista en suelo no urbanizable, que se desarrolla en base al Plan Especial, y que queda integrado en las previsiones de desarrollo del T.M.

Artículo 14.7.4. Plan Especial Área Dotacional El Majuelo (OP).

Área con Plan Especial en SNU aprobado con destino a dotaciones de carácter público y privado, y terciario.

- Clasificación y calificación del suelo: Corresponde a suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

- Uso: Dotacional con carácter público y privado, y terciario.

- Superficie: 114.035 m².

- Planeamiento de Desarrollo: Plan Especial aprobado definitivamente por CPU el 5 de diciembre de 2003, y que el presente PGOU asume e incorpora sujeto a los ajustes derivados de los sistemas viarios recogidos en la ordenación pormenorizada.

Objetivo: Establecer las condiciones urbanísticas para desarrollar el sector, destinándolo a actividades de tipo dotacional con carácter público y privado, e incorporando el uso terciario.

Artículo 14.7.5. Zona Núcleo zoológico (OP).

Área a determinar para ubicación instalaciones para animales equinos y caninos.

- Clasificación y calificación del suelo: Corresponde a suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, a determinar en la zona La Calancha.

- Uso: Núcleo zoológico para la concentración de animales equinos y caninos.

- Superficie estimada: A determinar.

- Planeamiento de Desarrollo: Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Objetivo:

Debido a la convivencia existente aún en el núcleo urbano de personas con animales como equinos y caninos, no cumpliéndose la normativa de salubridad e higiene, se propone una zona como núcleo zoológico para la concentración de este tipo de animales. Para ello se propone como zona preferente, no vinculante, para implantación de núcleo Zoológico la zona denominada La Calancha, en Suelo No Urbanizable y cuyo desarrollo queda condicionado a la tramitación de Programa de Actuación o Plan Especial bien de iniciativa pública o privada.

Artículo 14.7.6. Plan Especial de Actuación en Caminos Rurales (OP).

1. El ámbito de actuación es el conjunto de caminos rurales inventariados.

2. El objetivo del Plan Especial, a desarrollar en uno o varios planes las actuaciones necesarias llevar a cabo para mantener la red de caminos existentes, potenciando los susceptibles de crear una maya de caminos con fines lúdicos, que permitan el conocimiento del territorio, apoyando las experiencias que ya se están llevando a cabo en este aspecto por el Ayuntamiento. El Plan Especial podrá contemplar elementos tales como áreas recreativas, miradores, etc, que establezcan puntos singulares en los trazados de los caminos que sirvan de base para rutas turística.

3. El Plan Especial deberá contemplar los siguientes aspectos.

a) Establecimiento de una red de vías peatonales, ciclistas y ecuestres utilizando la red de caminos públicos existentes

b) Establecer los trazados y características de los distintos caminos rurales.

c) Recuperación de caminos no inventariados.

d) Establecer las condiciones de protección y actuación para el mantenimiento y conservación.

e) Categorizar los caminos para establecer prioridad de actuaciones. Con carácter general se priorizará las actuaciones en los caminos que sirvan de base para rutas turísticas.

f) Definición de las actuaciones de viario y su diseño.

g) Condiciones medioambientales y paisajísticos para su integración en el territorio.

4. El Plan especial deberá ser impulsado por el Ayuntamiento contando con posibles organismos inversores, tanto públicos como privados.

5. En el ámbito de actuación se podrá establecer la incorporación de caminos de titularidad pública, o que puedan ser objeto de adquisición por la administración o convenios de uso que complemente a los caminos objeto del Plan Especial.

LIBRO III

RÉGIMEN TRANSITORIO Y DISPOSICIÓN DEROGATORIA

TÍTULO 15

RÉGIMEN TRANSITORIO

CAPÍTULO 1

Disposiciones Generales

Artículo 15.1.1. Ámbito de aplicación.

El Plan General, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el Reglamento de Planeamiento, incorpora para los planes e instrumentos aprobados y en curso de aprobación, las determinaciones, con las modificaciones que en su caso se establecen, del planeamiento vigente que considera compatible con el modelo territorial y de uso del suelo que se propone.

Asimismo se incorporan las delimitaciones y sistemas de actuación gestionadas conforme al planeamiento anterior, en bien de una mayor eficacia y racionalidad del nuevo proceso de gestión.

Se regula también el régimen correspondiente a la edificación y licencias existentes en el momento de la entrada en vigor del presente Plan.

CAPÍTULO 2

Planeamiento vigente y en tramitación

Artículo 15.2.1. Ámbitos con planes e instrumentos aprobados.

La clasificación del suelo en los ámbitos con planeamiento aprobado definitivamente a los que corresponde un nivel de consolidación, urbanización o grado de gestión del mismo culminado, de acuerdo con las siguientes reglas será:

a) Los suelos incluidos en Planes Especiales de Reforma Interior previstos en el anterior planeamiento y que se incorporan al Plan General, se clasifican como Suelo Urbano.

b) Los suelos incluidos en Planes Parciales correspondientes a sectores de suelo urbanizable en el anterior planeamiento que hayan iniciado el proceso de urbanización se clasifican como Suelo Urbano. Cuando el Plan Parcial haya sido ejecutado por Unidades de Ejecución, la consideración de suelo urbano solo lo será para las Unidades de Ejecución desarrolladas completamente.

Los sectores que el presente PGOU incorpora como suelo Urbano Consolidado por haber culminado su proceso urbanizador son:

SUc-APA- Cerrada UE1 (Mod. n.º 13 PGOU 1993)	PLANO N.º O.3.A.7
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 21/12/2006	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,43 m ² /m ² Densidad: 36 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (UE-1)	
Superficie Total: 97.106,68 m ² Espacios libres y Equipamientos: 19.968 m ² Viarío y aparcamientos: 28.704 m ² Edificabilidad total: 41.700 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas:	

00300381

SUC-APA- El Lirio (Norte)	PLANO N.º O.3.A.1 y O.3.A.2
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/12/2001	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Industrial Edificabilidad: 0,48 m ² /m ² Densidad: 0 Viv/Ha
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (UE- Lirio Norte UE-1)	
Superficie Total: 19.100,36 m ² Espacios libres y Equipamientos: 1.759 m ² Viario y aparcamientos: 3.108 m ² Edificabilidad total: 9.114 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas:	
SUC-APA- El Lirio Centro (Mod. n.º 13 PGOU 1993)	PLANO N.º O.3.A.1; O.3.A.2.; O.3.A.3 y O.3.A.4
PLANEAMIENTO VIGENTE: Plan Parcial APROBACIÓN DEFINITIVA: 27/12/2001	ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Uso Global: Residencial Edificabilidad: 0,447 m ² /m ² en la UE Densidad: 5,51 Viv/Ha Un la UE
ORDENACIÓN PORMENORIZADA (UE Lirio Centro UE-2)	
Superficie Total: 61.697,79 m ² Espacios libres y Equipamientos: 9.680 m ² Viario y aparcamientos: 19.800,79 m ² Edificabilidad total: 27.616 m ² t	Condiciones de uso: s/PP Condiciones de la edificación: Parcela mínima: s/PP Ocupación: s/PP Altura de la edificación: s/PP
Notas:	

Artículo 15.2.2. Planeamiento cuya ordenación y ejecución se respeta.

Se regula en este Artículo el régimen aplicable al planeamiento de desarrollo (ED, PERI, PPO) aprobado definitivamente y en curso de ejecución a la entrada en vigor del Plan General, cuya ordenación se respeta e incorpora al mismo como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable Ordenado.

En cada ámbito de planeamiento cuya ordenación se respeta serán de aplicación las determinaciones establecidas en el propio instrumento de desarrollo aprobado.

1. La ejecución de estos planes se ajustará a los ámbitos de gestión (polígonos o unidades de actuación) y sistemas de actuación que se hubieran establecido en su día.

2. El planeamiento cuya ordenación se respeta se ejecutará, en todo caso, de acuerdo con sus propias determinaciones, admitiéndose que el Ayuntamiento pueda introducir modificaciones en su ejecución que supongan una mejor gestión del mismo o simplificación de los trámites necesarios, siempre que queden garantizadas las cargas establecidas en el planeamiento y la equitativa distribución de las mismas.

3. El aprovechamiento susceptible de apropiación en los ámbitos de planeamiento que se encuentren en la situación a que se refiere este artículo, se establecerá en función del grado de cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, según se determina a continuación:

a) Si en el momento de entrar en vigor el presente Plan General, se han cumplido los deberes de cesión, equidistribución y urbanización según el plan de etapas, el aprovechamiento urbanístico resultante del planeamiento anterior debe entenderse patrimonializados. Por tanto, no cabe exigir nuevas cesiones en base al nuevo Plan General, ni global ni individualmente al solicitar las licencias de edificación.

En los casos de cumplimiento de los referidos deberes fuera de plazo del plan de etapas, pero donde el Ayuntamiento no hubiera iniciado el correspondiente expediente declarativo del incumplimiento se someterán a idéntico régimen.

b) En el caso de no cumplirse las condiciones fijadas en apartado anterior en suelo urbano el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en las unidades de ejecución previstas por el Plan General.

Artículo 15.2.3. Planeamiento aprobado cuya ordenación se modifica.

El planeamiento de desarrollo aprobado, con anterioridad a la entrada en vigor del Plan General, cuyas determinaciones deben adecuarse a lo previsto en el PGOU, deberá tramitar un Expediente de Adaptación, que precisa de aprobación definitiva de la Administración urbanística competente, previa aprobación inicial e información pública durante veinte días, análogo a la tramitación de los Estudios de Detalle.

Si las modificaciones derivadas de la aplicación del nuevo Plan no hacen preciso un nuevo proceso de gestión, el régimen aplicable será, a todos los efectos el establecido en el artículo anterior. En caso contrario el aprovechamiento patrimonializable tendrá el mismo tratamiento que en las unidades de ejecución previstas por el Plan General.

Artículo 15.2.4. Ámbitos con planes e instrumentos en curso de aprobación.

1. El planeamiento de desarrollo (ED, PERI, PPO) en trámite a la entrada en vigor del nuevo Plan General, que hubiera superado el trámite de información pública, bastará con la finalización y aprobación definitiva del documento según el planeamiento anterior, teniendo la consideración de «planeamiento aprobado» y siendo de aplicación lo anteriormente determinado.

2. Para el nuevo planeamiento de desarrollo que se tramite una vez en vigor el nuevo Plan General, será de aplicación las determinaciones fijadas en el Plan.

Artículo 15.2.5. Situaciones de acuerdos municipales previos al Plan General.

En aquellos casos en los que se hayan producido aprobaciones municipales a propuestas de ordenación ò edificación previas a la aprobación provisional del Plan General, se respetarán las condiciones de aprovechamiento urbanístico o techo edificable previstos en los citados documentos, así como la altura máxima permitida por el PGOU en la zona de que se trate, pudiéndose adaptar el resto de los parámetros (ocupación de la edificación, separación a linderos, usos, etc.) a la situación concreta que en cada caso haya contemplado la propuesta.

Artículo 15.2.6. Restantes planes e instrumentos.

Los ámbitos, de suelo urbano o urbanizable, procedentes del planeamiento anterior, cuyos parámetros de ordenación se respetan, pero que no han iniciado su tramitación, se incorporan al Plan General como Suelo Urbano No Consolidado o Suelo Urbanizable, y deberán tramitarse y aprobarse según el presente Plan General.

CAPÍTULO 3

Licencias concedidas y en trámite

Artículo 15.3.1. Licencias concedidas con la edificación iniciada o no.

1. En el caso de que la licencia esté concedida a la entrada en vigor del Plan General, la fijación del aprovechamiento medio no afectara a la plena eficacia de la misma.

2. Las licencias concedidas previamente a la aprobación inicial del Plan General, que no afecten a terrenos destinados a espacios libres o red viaria, o estén previstos para equipamiento público, tendrán efectividad conforme a la normativa urbanística que le es de aplicación en la fecha de su solicitud, lo que conferirá a los particulares el derecho a edificar conforme a las condiciones urbanísticas de la propia licencia.

3. Con referencia a las edificaciones con licencia indicadas en el apartado anterior se podrán realizar «reformados» en el proyecto original, aunque no se cumplan todos los parámetros urbanísticos de la nueva ordenación que fija el presente Plan, debiéndose únicamente no superar el techo edificable máximo que el Plan General determina para dicha zona.

00300381

4. Dentro del año siguiente a la aprobación definitiva del presente Plan deberán acabarse las obras, que en su caso se están ejecutando al amparo de licencias concedidas de acuerdo con la normativa del Plan General anterior y difieran de las ordenanzas del presente Plan. Transcurrido dicho periodo de tiempo deberá adaptar la licencia y la edificación a las ordenanzas del presente Plan General para poder terminar así las obras, aunque el Ayuntamiento podrá conceder una prórroga única.

Artículo 15.3.2. Licencias en tramitación.

1. Las solicitudes de licencia presentadas antes de la fecha de entrada en vigor del presente Plan General que no afecten a espacios libres o red viaria, o estén previstos para equipamiento público se someterán a lo dispuesto en el artículo anterior, y se resolverán en todos sus aspectos conforme a la normativa aplicable en el momento de la solicitud.

2. En caso de afectar a espacios libres o red viaria, o estén previstos para uso de equipamiento público, no será posible conceder la licencia conforme a la normativa del planeamiento anterior, por lo que se sujetaran en su integridad a las determinaciones del presente Plan General, siempre que la resolución administrativa se produzca dentro del plazo previsto en la legislación de régimen local.

Artículo 15.3.3. Edificaciones realizadas en base a las anteriores licencias.

Lo dispuesto anteriormente debe entenderse sin perjuicio del régimen de fuera de ordenación al que puedan estar sometidas, en su caso, las edificaciones realizadas al amparo de las licencias contempladas en este Capítulo.

Artículo 15.3.4. Edificaciones sobre parcelas inferiores a la superficie mínima.

Las parcelas inferiores a la superficie mínima aplicable en cada ordenanza no podrán ser edificables, con la excepción de aquellas que hubieran sido constituidas con anterioridad a la fecha de Aprobación Provisional del Plan General, entendiéndose por tales las existentes o que proviniesen de una segregación y estuvieran debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad antes de esa fecha.

En estos casos serán de aplicación en todo caso el resto de los parámetros de condiciones de ordenación, edificación y usos correspondientes a cada Ordenanza de las previstas en el presente Plan, aplicados proporcionalmente a la superficie de la parcela.

CAPÍTULO 4

Edificaciones existentes

Artículo 15.4.1. Régimen aplicable.

1. Las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General que, en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional 1.ª de la LOUA, sean conformes con la ordenación urbanística aplicable se entienden patrimonializadas a los efectos dispuestos en este Plan General.

2. Sin perjuicio de lo anterior, dichas edificaciones podrán encontrarse en alguna de las situaciones siguientes:

- a) Fuera de ordenación.
- b) Fuera de ordenanzas.
- c) Conforme a la nueva ordenación.

Artículo 15.4.2. Situaciones fuera de ordenación.

De acuerdo con la disposición adicional 1.ª de la LOUA, se consideran disconformes con el planeamiento los edificios, construcciones o instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario o espacios libres públicos, así como el destinado a uso de equipamiento comunitario.

b) Los que se encuentran situados en áreas de suelo urbano remitido a planeamiento de reforma interior o suelo urbanizable sectorizado, salvo que del Plan General se deduzca su conformidad con la ordenación prevista.

c) Las edificaciones con exceso de alturas o volumen edificatorio construidas sin licencia municipal.

d) Los que constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los tolerados por las presentes Normas.

Artículo 15.4.3. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo en los siguientes casos:

a) Las obras de conservación y mantenimiento, y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación.

c) Las obras parciales de consolidación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble.

d) Las obras parciales de consolidación o reparación cuando estuviese prevista la expropiación del inmueble, siempre que el propietario de la licencia renuncia al solicitarla al aumento de valor de expropiación.

Artículo 15.4.4. Situación de fuera de ordenanzas.

Se encuentran en esta situación aquellas edificaciones, construcciones e instalaciones que aún siendo disconformes con las determinaciones del presente Plan General no se encuentran en ninguno de los casos de los supuestos artículo 1.2.4, por lo que este Plan los considera compatibles con el mismo.

Artículo 15.4.5. Efectos del fuera de ordenanzas.

1. Se admiten para los edificios calificados como «fuera de ordenanzas» la realización de obras de consolidación, conservación, reparación, rehabilitación y mejora cualquiera que sea su alcance.

2. Se admite asimismo la realización de obras que supongan aumento de volumen siempre que la edificabilidad resultante no supere la permitida por el presente Plan General.

3. La edificación existente en los solares destinados a uso dotacional privado podrá mantenerse y se permitirán además las obras a que se refiere el punto 1, siempre que mantenga la afección del uso dotacional.

Artículo 15.4.6. Situaciones conformes a la nueva ordenación.

Se considerarán conformes y compatibles con el presente Plan General las edificaciones, construcciones o instalaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan, que no se encuentren en ninguno de los supuestos anteriores.

CAPÍTULO 5

Disposición derogatoria única

A la publicación de la aprobación definitiva del presente Plan General, quedan derogadas las Normas Subsidiarias de Bollullos Par del Condado aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 1 de junio de 1993, junto con el conjunto de Modificaciones que han sufrido, descritas en la memoria de información del presente Plan General, y la Adaptación Parcial a la LOUA aprobada definitivamente en Pleno del Ayuntamiento el 17 de mayo de 2010, así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en las Disposiciones Transitorias y en los artículos de estas Normas sobre los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

00300381

ANEXOS

ANEXO I NNUU. FICHAS URBANÍSTICAS
 ANEXO I NNUU. 01 FICHAS CONDICIONES DE DESARROLLO Y DOCUMENTACIÓN
 GRÁFICA ACTUACIONES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 CON ORDENACIÓN DETALLADA

FICHAS URBANÍSTICAS

	FICHAS SUELOS URBANOS NO CONSOLIDADOS				
	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)	
URBANO NO CONSOLIDADO	Residencial	Andalucía-Carboneras	SUnc-R1	6.725,00	
	Residencial	Santa Ana-Velázquez	SUnc-R2	2.703,82	
	Residencial	Huertecillos Norte	SUnc-R3	2.539,25	
	Residencial	Cooperativa Vinícola	SUnc-R4	10.841,13	
	Residencial	Vera Cruz	SUnc-R5	3.236,39	
	Residencial	Padre Domínguez García	SUnc-R6	6.579,00	
	Residencial	Jazmín-Guatemala	SUnc-R7	6.478,17	
	Residencial	Los Almendrales	SUnc-R8	130.172,10	
	Industrial	Cañada del Jorobado	SUnc-I1	41.467,50	
	Industrial	Vendimiadores	SUnc-I2	22.017,88	
	Industrial	Huertecillos Este	SUnc-I3	15.183,00	
	Industrial	Carbajales	SUnc-I4	8.854,87	
	TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO				256.798,11

	FICHAS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS Y SECTORIZADOS			
	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)
URBANIZABLE ORDENADO	Residencial	El Majuelo UE-2 SUR	SURO-APA-EM-UE1	40.850,00
	Residencial	El Majuelo UE-1 NORTE	SURO-APA-EM-UE2	37.935,00
	Residencial	El Lirio - Sector Sur	SURO-APA-LS	43.790,78
	Residencial	La Cerrada - UE2	SURO-APA-LC	30.106,69
	Dotacional	Camino de San Sebastián	SURO-CSS	65.405,20
URBANIZABLE SECTORIZADO	Residencial	Carboneras	SURS-R1	46.656,30
	Residencial	Cruz de Montañina	SURS-R2	69.282,74
	Residencial	Huertecillos	SURS-R3	117.316,00
	Residencial	Camino de Villalba	SURS-R4	54.942,00
	Residencial	Arroyo de la Huerta	SURS-R5	87.860,20
	Industrial	Lirio Norte	SURS-I1	194.682,22
	Industrial	Autovía I	SURS-I2	260.298,43
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO				1.049.125,56

	FICHAS SUELOS URBANIZABLES NO SECTORIZADOS			
	USO INCOMPATIBLE	DENOMINACIÓN	CÓDIGO PGOU	SUPERFICIE (m²)
URBANIZABLE NO SECTORIZADO	Industrial	Cruz de Montañina	SURNS-1	69.301,11
	Industrial	Escarabajales	SURNS-2	130.568,81
	Residencial	Cañada del Jorobado	SURNS-3	146.056,78
TOTAL, SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO				345.926,70

CUADRO RESUMEN DE LOS SECTORES PROPUESTOS A DESARROLLAR EN EL
PGOU DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Suelos Urbanos No Consolidados											
	Uso global	Sup (m2)	Edif	m2t.te&ind	m2t.res	Total m2t	nº Viv	Viv/Hs	Viv Exist	Viv nuevas	Hab prev
Sunc-R1 Andalucía Carboneras	Residencial	6.725,00	0,892	0,00	6.000,00	6.000,00	34	50,56	0	34	82
Sunc-R2 Santa Ana-Velázquez	Residencial	2.703,82	0,866	0,00	2.341,49	2.341,49	18	66,57	1	17	41
Sunc-R3 Huertecillos Norte	Residencial	2.539,25	0,783	0,00	1.989,14	1.989,14	15	59,07	0	15	36
Sunc-R4 Cooperativa Vinicola	Residencial	10.841,13	1,285	0,00	13.929,84	13.929,84	122	112,53	0	122	293
Sunc-R5 Vera Cruz	Residencial	3.236,39	1,329	0,00	4.300,99	4.300,99	28	86,52	1	27	65
Sunc-R6 Padre Dominguez Garcia	Residencial	6.579,00	0,976	0,00	6.419,20	6.419,20	45	68,40	0	45	108
Sunc-R7 Jazmin de Guatemala	Residencial	6.478,17	1,023	0,00	6.625,25	6.625,25	42	64,83	0	42	101
Sunc-R8 Los Almendrales	Residencial	130.172,10	0,130	0,00	16.933,14	16.933,14	71	5,45	49	22	53
Sunc-I1 Cañada del Jorobado	Industrial	41.467,50	0,547	22.700,00	0,00	22.700,00	0	0,00	0	0	0
Sunc-I2 Vendimiadores	Industrial	22.017,88	0,588	12.950,00	0,00	12.950,00	0	0,00	0	0	0
Sunc-I3 Huertecillos Este	Industrial	15.183,00	0,535	7.638,95	480,00	8.118,95	3	1,98	0	3	7
Sunc-I4 Carbajales	Industrial	8.854,87	0,669	5.926,00	0,00	5.926,00	0	0,00	0	0	0
TOTAL S Ur No consolidados		256.798,11	0,421	49.214,95	59.019,05	108.234,00	378	14,72	51	327	785

Suelos Urbanizables Ordenados y Sectorizados											
	Uso global	Sup (m2)	Edif	m2t.te&ind&Dot	m2t.res	Total m2t	nº Viv	Viv/Hs	Viv Exist	Viv nuevas	Hab prev
SURO-APA-EM-UE1 El Majuelo Norte	Residencial	37.935,00	0,314	230,00	11.667,00	11.897,00	76	20,03	0	76	182
SURO-APA-EM-UE2 El Majuelo Sur	Residencial	40.850,00	0,202	0,00	8.258,00	8.258,00	38	9,3	0	38	91
SURO-APA-LS El Lirio Sur	Residencial	43.790,78	0,389	0,00	17.030,00	17.030,00	128	29,23	0	128	307
SURO-APA-LC La Cerrada UE2	Residencial	30.106,69	0,433	218,00	12.825,00	13.043,00	124	41,19	0	124	298
SURO-CSS Camino de San Sebastian	Dotacional	65.405,20	0,316	20.691,60	0,00	20.691,60	0	0,00	0	0	0
SURS-R1 Carboneras	Residencial	46.656,30	0,600	9.797,82	18.195,96	27.993,78	131	28,08	0	131	314
SURS-R2 Cruz de Montañina	Residencial	69.282,74	0,560	1.163,95	37.634,38	38.798,33	283	40,85	0	283	679
SURS-R3 Huertecillos	Residencial	117.316,00	0,510	29.915,58	29.915,58	59.831,16	225	19,18	0	225	540
SURS-R4 Camino de Villalba	Residencial	54.942,00	0,450	0,00	24.723,90	24.723,90	189	34,40	0	189	454
SURS-R5 Arrollo de la Huerta	Residencial	87.860,20	0,560	1.476,05	47.725,66	49.201,71	360	40,97	0	360	864
SURS-I1 Lirio Norte	Industrial	194.682,22	0,500	97.341,11	0,00	97.341,11	0	0,00	0	0	0
SURS-I2 AUTOVÍA I	Industrial	260.298,43	0,470	122.340,26	0,00	122.340,26	0	0,00	0	0	0
TOTAL S urb Ord y Sec .		1.049.125,56	0,457	282.944,38	207.975,48	479.252,86	1.554	14,81	0	1.554	3.730

RESUMEN	Uso global	Sup (m2)	Edif	m2t.te&ind	m2t.res	Total m2t	nº Viv	Viv/Hs	Viv Exist	Viv nuevas	Hab prev
TOTAL S Ur Nc + S urb Ord y Sec		13.065.923,67	0,45	332.159,33	266.994,53	587.486,86	1.932	40,97	51	1.881	4.514

1. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

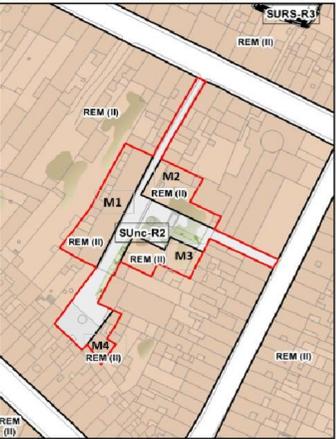
Depósito Legal: SE-410/1979. ISSN: 2253-802X



https://www.juntadeandalucia.es/eboja

1b

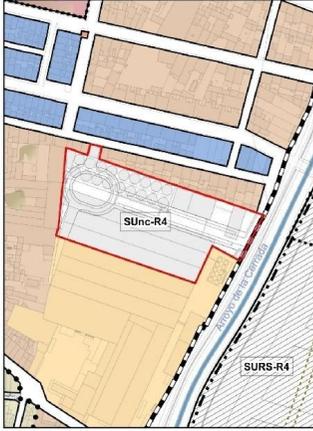
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ARI	SUnc-R1	SUnc-R1	Andalucía Carboneras	Planos: O.3. A4					
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL											
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos		Tipo de Reforma	Renovación							
DENOMINACIÓN	SUnc-R1 Andalucía Carboneras		Rehabilitación	Mejora	x						
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)											
Área de reforma interior cuyo objetivo completar la trama urbana.											
Con Ordenación Pormenorizada											
OTRAS DETERMINACIONES											
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)											
Planeamiento de desarrollo:	Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación										
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa:	Pública								
Programación:	1er Cuatrienio										
Ámbito objeto de acuerdo aprobado con carácter definitivo con fecha 26 de septiembre de 2005, (publicado BOP nº 218 de 16/11/2005) Las condiciones de desarrollo se recogen en el documento de adaptación a la LOUA con exención reserva VP.											
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)											
Cesión Espacios Libre (m2)		Cesión Equipamientos. (m2)		Cesión viarios (m2)							
186,10		0,00 m2		1.880,25							
Al tratarse de un área de Reforma Interior presumiblemente no rentable, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a las prevista en el anterior PGOU.											
Reserva en viarios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)											
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle											
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.											
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)											
CLASE DE SUELO:			URBANO		DETERMINACIONES SOBRE V P						
CATEGORÍA DEL SUELO:			NO CONSOLIDADO		SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP						
USO GLOBAL			RESIDENCIAL		0,00 m2t						
SISTEMAS GENERALES											
Sistema General Incluidos			Incluidos:	No posee SG incluido							
			Adscritos:	No posee SG adscrito.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)											
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS											
SUPERFICIE DEL ÁMBITO			6.725,00 m2		EDIFICABILIDAD GLOBAL						
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL			alta		6.000,00 m2t						
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO											
ÁREA DE REPARTO			ARI-NC		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA						
APROV. MEDIO (ua/m2)			0,89219		USO característico						
Objetivo (ua)			6.000,00		Ord	m2t					
Subjetivo (ua)			5.400,00		REM (*)	6.000,00					
Cesión 10% (ua)			600,00			Coef					
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)			0,00		VP	0,60					
						u.a.					
						6.000,00					
						0,00					
						6.000,00					
DETERMINACIONES VINCULANTES.											
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.											
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.											
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.											
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)											
DENSIDAD RESIDENCIAL			50,56 viv/ha		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA						
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL			6.000,00 m2t		0,00 m2t						
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS			34 viv		Nº VIVIENDAS EXISTENTES						
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS			0 viv		0,00 m2t						
					0,00 m2t						
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)											
Datos Ordenación pormenorizada				Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas							
Manzana	Ord.	m2 suelo	m2t edif	Otros usos		Total Viviendas		Vivienda Protegida		Viviendas Existentes	
				m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.	
M1	REM (*)	3.647,04	4.697,12	0,00	4.697,12	25,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M2	REM (*)	587,35	756,46	0,00	756,46	5,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
M3	REM (*)	424,26	546,42	0,00	546,42	4,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total		4.658,65	6.000,00	0,00	6.000,00	34	0,00	0	0,00	0	0
No se establece reserva Vivienda Protegida. Ordenación pormenorizada anterior 2007											
Otras determinaciones											
(*) Las ordenanzas de aplicación se corresponden con las recogidas en las NNSS como REM, con las particularidades siguientes: Edificabilidad sobre parcela neta a aplicar: 1,287927 m2t/m2s. En las parcelas debiera poder inscribirse círculo de 5 metro de diametro.											

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI SUnc-R2	SUnc-R2 Santa Ana-Velázquez	Planos: O.3. A4							
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL										
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación							
DENOMINACIÓN	SUnc-R2 Santa Ana-Velázquez	Rehabilitación	Mejora x							
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)										
Área de reforma interior cuyo objetivo es la creación de accesos al interior de la manzana y la ordenación del espacio libre con el objeto de que se puedan desarrollar viviendas integradas en la trama urbana.										
Con Ordenación Pormenorizada										
										
OTRAS DETERMINACIONES										
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)										
Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación										
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada								
Programación: 2do Cuatrienio										
Las viviendas tanto libres como protegida podrá ser reubicadas en el Proyecto de Reparcelación manteniendo como mínimo el nº y edificabilidad previsto en la presente ficha.										
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)										
Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)								
108,43	0,00 m2	1.131,96								
Al tratarse de un área de Reforma Interior presumiblemente no rentable, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a las prevista en el anterior PGOU.										
Reserva en viarios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)										
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle										
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.										
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)										
CLASE DE SUELO:	URBANO		DETERMINACIONES SOBRE V.P.							
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO		SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 618,15 m2t							
USO GLOBAL	RESIDENCIAL									
SISTEMAS GENERALES										
Sistema General Incluidos	Incluidos:	No posee SG incluido								
	Adscritos:	No posee SG adscrito.								
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)										
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS										
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.703,82 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,87 m2/m2							
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	alta	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	2.341,49 m2t							
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO										
ÁREA DE REPARTO	AR2-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA								
APROV. MEDIO (ua/m2)	0,77454	USO característico	Ord. m2t Coef u.a.							
Objetivo (ua)	2.094,23	RESIDENCIAL	VL	REM	1.723,34	1,00	1.723,34			
Subjetivo (ua)	1.884,81		VP	REM	618,15	0,60	370,89			
Cesión 10% (ua)	209,42		TERCIARIO							
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Total			2.341,49		2.094,23			
DETERMINACIONES VINCULANTES.										
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.										
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.										
Los viarios serán de carácter peatonal, preparados para acceso de viario rodado limitado a servicios y residentes.										
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.										
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)										
DENSIDAD RESIDENCIAL	66,57 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	281,00 m2t							
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	2.341,49 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	1 viv							
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	18 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t							
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m2t							
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)										
Datos Ordenación pormenorizada										
Manzana	Ord.	m2 suelo	m2t edif	Otros usos m2t edif.	Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas					
					Total Viviendas m2t edif.	nº máx viviendas	Vivienda Protegida mínimo m2t edif	nº min V.P.	Viviendas Existentes m2t edif exist.	nº viv exist.
M1	REM	721,20	1.153,92	0,00	1.153,92	9	618,15	5	281,00	1
M2	REM	304,51	487,22	0,00	487,22	4	0,00	0	0,00	0
M3	REM	319,81	511,70	0,00	511,70	4	0,00	0	0,00	0
M4	REM	117,91	188,66	0,00	188,66	1	0,00	0	0,00	0
Total		1.463,43	2.341,49	0,00	2.341,49	18	618,15	5	281,00	1
<small>Plazo de ejecución Vivienda Protegida, cuatro años a partir de la terminación de la urbanización</small>										
Otras determinaciones										
Dadas las características de la actuación se establece (art. 561 de la NNUU), como parcela mínima para actuaciones plurifamiliares 300 m2										
Los viarios serán de carácter peatonal, preparados para acceso de viario rodado limitado a servicios y residentes.										



<p>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARI SUunc-R3</p> <p>ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>LOCALIZACIÓN</td> <td>Núcleo Bollullus</td> <td>Tipo de Reforma</td> <td>Renovación</td> </tr> <tr> <td>DENOMINACIÓN</td> <td>SUunc-R3 Huertecillos Norte</td> <td>Rehabilitación</td> <td>Mejora x</td> </tr> </table> <p>CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)</p> <p>Área de reforma interior cuyo objetivo es el de acabar de configurar la manzana donde ya se ha actuado mediante implantación de VP y crear fachada al espacio público (SGEL-6).</p> <p>Con Ordenación Pormenorizada</p> <div style="display: flex;"> </div> <p>OTRAS DETERMINACIONES</p> <p>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)</p> <p>Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación</p> <p>Sistema de actuación: Compensación Iniciativa: Privada</p> <p>Programación: 1er Cuatrienio</p> <p>Las viviendas tanto libres como protegida podrá ser reubicadas en el Proyecto de Reparcelación manteniendo como mínimo el nº y edificabilidad previsto en la presente ficha.</p> <p>RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Cesión Espacios Libre (m2)</td> <td>Cesión Equipamientos. (m2)</td> <td>Cesión viarios (m2)</td> </tr> <tr> <td>0,00</td> <td>0,00 m2</td> <td>1.296,04</td> </tr> </table> <p>Al tratarse de un área de Reforma Interior de escasa dimensión, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos será nula. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU, así como por la escasa dimensión del ámbito, y en aras de una ordenación coherente.</p> <p>Reserva en viarios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)</p> <p>(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle</p> <p>La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.</p>	LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullus	Tipo de Reforma	Renovación	DENOMINACIÓN	SUunc-R3 Huertecillos Norte	Rehabilitación	Mejora x	Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)	0,00	0,00 m2	1.296,04	<p>SUunc-R3 Huertecillos Norte Planos: O.3. A4</p> <p>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>CLASE DE SUELO:</td> <td>URBANO</td> <td>DETERMINACIONES SOBRE V.P.</td> </tr> <tr> <td>CATEGORÍA DEL SUELO:</td> <td>NO CONSOLIDADO</td> <td>SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 1.989,14 m2t</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL</td> <td>RESIDENCIAL</td> <td></td> </tr> </table> <p>SISTEMAS GENERALES</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Sistema General Incluidos</td> <td>Incluidos: No posee SG incluido</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Adscritos: No posee SG adscrito.</td> </tr> </table> <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</td> <td>2.539,25 m2</td> <td>EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,78 m2/m2</td> </tr> <tr> <td>NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL</td> <td>alta</td> <td>MÁXIMA EDIFICABILIDAD 1.989,14 m2t</td> </tr> </table> <p>DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td>AR3-NC</td> <td colspan="4">COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA</td> </tr> <tr> <td>APROV. MEDIO (ua/m2)</td> <td>0,47001</td> <td>USO característico</td> <td>Ord.</td> <td>m2t</td> <td>Coef</td> <td>u.a.</td> </tr> <tr> <td>Objetivo (ua)</td> <td>1.193,48</td> <td rowspan="2">RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>REM</td> <td>0,00</td> <td>1,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td>Subjetivo (ua)</td> <td>1.074,13</td> <td>VP</td> <td>REM</td> <td>1.989,14</td> <td>0,60</td> <td>1.193,48</td> </tr> <tr> <td>Cesión 10% (ua)</td> <td>119,35</td> <td>TERCIARIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Excesos(+)/Defectos(-) (ua)</td> <td>0,00</td> <td>Total</td> <td></td> <td>1.989,14</td> <td></td> <td></td> <td>1.193,48</td> </tr> </table> <p>DETERMINACIONES VINCULANTES.</p> <p>Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.</p> <p>La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.</p> <p>El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p> <p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>DENSIDAD RESIDENCIAL</td> <td>59,07 viv/ha</td> <td>EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA</td> <td>0,00 m2t</td> </tr> <tr> <td>MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL</td> <td>1.989,14 m2t</td> <td>Nº VIVIENDAS EXISTENTES</td> <td>0 viv</td> </tr> <tr> <td>Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS</td> <td>15 viv</td> <td>MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA</td> <td>0,00 m2t</td> </tr> <tr> <td>Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS</td> <td>15 viv</td> <td>MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL</td> <td>0,00 m2t</td> </tr> </table> <p>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Manzana</th> <th rowspan="2">Ord.</th> <th colspan="8">Datos Ordenación pormenorizada</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas</th> <th colspan="2">Otros usos</th> <th colspan="2">Total Viviendas</th> <th colspan="2">Vivienda Protegida</th> <th colspan="2">Viviendas Existentes</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th>m2 suelo</th> <th>m2t edif</th> <th>m2t edif.</th> <th>m2t edif.</th> <th>nº máx viviendas</th> <th>mínimo m2t edif</th> <th>nº min V.P.</th> <th>m2t edif exist.</th> <th>nº viv exist.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>M1</td> <td>REM</td> <td>1.243,21</td> <td>1.989,14</td> <td>0,00</td> <td>1.989,14</td> <td>15</td> <td>1.989,14</td> <td>15</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td></td> <td>1.243,21</td> <td>1.989,14</td> <td>0,00</td> <td>1.989,14</td> <td>15</td> <td>1.989,14</td> <td>15</td> <td>0,00</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center; font-size: small;">Plazo de ejecución Vivienda Protegida, cuatro años a partir de la terminación de la urbanización</p> <p>Otras determinaciones</p> <p>Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9cuáter, 14 y 14bis.</p>	CLASE DE SUELO:	URBANO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.	CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 1.989,14 m2t	USO GLOBAL	RESIDENCIAL		Sistema General Incluidos	Incluidos: No posee SG incluido		Adscritos: No posee SG adscrito.	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.539,25 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,78 m2/m2	NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	alta	MÁXIMA EDIFICABILIDAD 1.989,14 m2t	ÁREA DE REPARTO	AR3-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA				APROV. MEDIO (ua/m2)	0,47001	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.	Objetivo (ua)	1.193,48	RESIDENCIAL	VL	REM	0,00	1,00	0,00	Subjetivo (ua)	1.074,13	VP	REM	1.989,14	0,60	1.193,48	Cesión 10% (ua)	119,35	TERCIARIO						Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Total		1.989,14			1.193,48	DENSIDAD RESIDENCIAL	59,07 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.989,14 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t	Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	15 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m2t	Manzana	Ord.	Datos Ordenación pormenorizada								Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas		Otros usos		Total Viviendas		Vivienda Protegida		Viviendas Existentes				m2 suelo	m2t edif	m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.	M1	REM	1.243,21	1.989,14	0,00	1.989,14	15	1.989,14	15	0,00	0	Total		1.243,21	1.989,14	0,00	1.989,14	15	1.989,14	15	0,00	0
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullus	Tipo de Reforma	Renovación																																																																																																																																																			
DENOMINACIÓN	SUunc-R3 Huertecillos Norte	Rehabilitación	Mejora x																																																																																																																																																			
Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)																																																																																																																																																				
0,00	0,00 m2	1.296,04																																																																																																																																																				
CLASE DE SUELO:	URBANO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.																																																																																																																																																				
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 1.989,14 m2t																																																																																																																																																				
USO GLOBAL	RESIDENCIAL																																																																																																																																																					
Sistema General Incluidos	Incluidos: No posee SG incluido																																																																																																																																																					
	Adscritos: No posee SG adscrito.																																																																																																																																																					
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																																																																																																																																						
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	2.539,25 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,78 m2/m2																																																																																																																																																				
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	alta	MÁXIMA EDIFICABILIDAD 1.989,14 m2t																																																																																																																																																				
ÁREA DE REPARTO	AR3-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA																																																																																																																																																				
APROV. MEDIO (ua/m2)	0,47001	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.																																																																																																																																																
Objetivo (ua)	1.193,48	RESIDENCIAL	VL	REM	0,00	1,00	0,00																																																																																																																																															
Subjetivo (ua)	1.074,13		VP	REM	1.989,14	0,60	1.193,48																																																																																																																																															
Cesión 10% (ua)	119,35	TERCIARIO																																																																																																																																																				
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Total		1.989,14			1.193,48																																																																																																																																															
DENSIDAD RESIDENCIAL	59,07 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t																																																																																																																																																			
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	1.989,14 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv																																																																																																																																																			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	15 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t																																																																																																																																																			
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	15 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m2t																																																																																																																																																			
Manzana	Ord.	Datos Ordenación pormenorizada																																																																																																																																																				
		Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas		Otros usos		Total Viviendas		Vivienda Protegida		Viviendas Existentes																																																																																																																																												
		m2 suelo	m2t edif	m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.																																																																																																																																												
M1	REM	1.243,21	1.989,14	0,00	1.989,14	15	1.989,14	15	0,00	0																																																																																																																																												
Total		1.243,21	1.989,14	0,00	1.989,14	15	1.989,14	15	0,00	0																																																																																																																																												

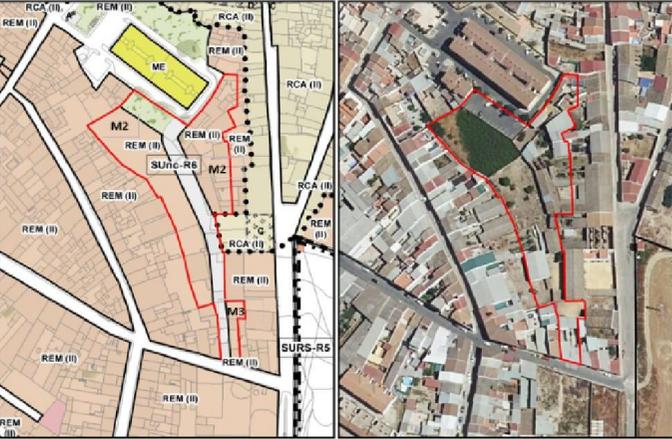


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI	SUnc-R4	SUnc-R4	Cooperativa Vinícola	Planos: O.3. A4				
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL									
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación						
DENOMINACIÓN	SUnc-R4 Cooperativa Vinícola	Rehabilitación		Mejora	x				
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)									
Área de reforma interior cuyo objetivo es reducir la zona industrial actual con la implantación de usos residenciales en parte de los actuales terrenos de la Cooperativa.									
Ordenación según Plan Especial Reforma Interior (PERI) La ordenación grafiada es orientativa, no vinculante									
									
OTRAS DETERMINACIONES									
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)									
Planamiento de desarrollo: Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación									
Sistema de actuación: Compensación Iniciativa: Privada									
Programación: 1er Cuartierio									
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPR)									
Min. cesión espacios Libre	Min. cesión equipamientos.	Minimo cesión varios (m2)	Aparcamientos						
800,00	240,00 m2	s/PERI	0,5 p/c 100m2t						
Al tratarse de un área de Reforma Interior con costes de eliminación de las instalaciones industriales, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exige parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA en base a una ordenación coherente que facilite las conexiones viarias con la trama existente y su apertura a la zona del arroyo La Cerrada sin dificultar los accesos a las instalaciones de la cooperativa.									
Directrices para la formulación del PERI									
Se buscara la integración con el arroyo de La Cerrada, en especial la fachada al mismo, que se establecerá escalonada, para mantener la configuración espacial del conjunto de fachada al arroyo. Se mantendrá y facilitara los accesos a la cooperativa en ambos extremos de la linde sur.									
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)									
CLASE DE SUELO: URBANO		CATEGORÍA DEL SUELO: NO CONSOLIDADO		DETERMINACIONES SOBRE V.P.					
USO GLOBAL RESIDENCIAL				SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 4.178,95 m2t					
SISTEMAS GENERALES									
Sistema General Incluidos		Incluidos: No posee SG incluido							
		Adscritos: SGL6-6	Situado en la zona "Carboneras"		4.827,87 m2				
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)									
DETERMINACIONES URBANISTICAS									
SUPERFICIE DEL ÁMBITO		10.841,13 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,28 m2/m2				
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL		muy alta	MÁXIMA EDIFICABILIDAD		13.929,84 m2t				
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO									
ÁREA DE REPARTO		AR4-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA						
APROV. MEDIO (ua/m2)		0,78233							
Objetivo (ua)		12.258,26	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.		
Subjetivo (ua)		7.633,16	RESIDENCIAL	VL	REM	9.750,89	1,00	9.750,89	
Cesión 10% (ua)		848,13		VP	REM	4.178,95	0,60	2.507,37	
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)		3.776,97	TERCIARIO						
			Total		13.929,84			12.258,26	
DETERMINACIONES VINCULANTES .									
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.									
La ordenación recogerá la apertura de viario que conecte con la C/ Manuel Cano Lagares y con el arroyo de la Cerrada, con el que se conectara estableciendo una zona verde y respetando los accesos a la actual cooperativa.									
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)									
DENSIDAD RESIDENCIAL		112,53 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA		0,00 m2t				
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL		13.929,84 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES		0 viv				
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		122 viv	MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,00 m2t				
Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS		39 viv	MINIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,00 m2t				
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)									
USOS		Edificabilidad por usos		Observaciones:					
		Min m2t	Max m2t						
RESIDENCIAL	VL	REM	0,00	9.750,89	El Plan Especial podrá adoptar las ordenanzas especificadas de las NNUU en suelo urbano, o establecer las que se estimen dentro de los criterios de ordenación establecidos en cuanto a usos y tipologías.				
	VP	REM	4.178,95	13.929,84	Se permitirá 4 plantas (baja +3). La fachada al arroyo La Cerrada se establecerá en la ordenación con altura de 2 plantas (baja +1), pudiendo escalonarse hasta 4 plantas, con anchos mínimos de dos crujeas a la fachada al arroyo.				
TERCIARIO			0,00	600,00					
TOTALES			4.178,95	13.929,84					
COMPUTO DE VIVIENDAS									
		Nº Viviendas	%	m2t	%	nº Min	nº Max	Viv Existentes	
								Nº Viviendas	m2 t
Viviendas Libres		83	68,03%	9.750,89	70,00%	0	83	0	0,00
Viviendas Protegidas		39	31,97%	4.178,95	30,00%	39	122		
Total viviendas		122	100,00%	13.929,84	100,00%	39	122	0	0,00
Plazo de ejecución Vivienda Protegida, cuatro años a partir de la terminación de la urbanización									
Otras determinaciones									
Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados									
El área se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.									
Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9cuater, 14 y 14bis.									



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ARI	SUnc-R5	SUnc-R5	Vera Cruz	Planos: O.3. A6				
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL										
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación							
DENOMINACIÓN	SUnc-R5 Vera Cruz	Rehabilitación	Mejora	X						
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)										
Área de reforma interior cuyo objetivo es la renovación de la zona mediante la implantación de usos residenciales que completen la trama urbana que ya se realizó en el anterior PGOU, permitiendo la conexión de la c/ Real y C/ Teniente Guitar con la C/ Teniente Merchante a través de la Plaza de Vera Cruz										
Con Ordenación Pormenorizada										
										
OTRAS DETERMINACIONES										
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)										
Planeamiento de desarrollo:	Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación									
Sistema de actuación:	Cooperación	Iniciativa:	Pública							
Programación:	1er Cuatrienio									
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)										
Min. cesión espacios Libre	Min. cesión equipamientos.	Minimo cesión viarios (m2)	Aparcamientos							
846,95	0,00 m2	846,95	(*)							
Al tratarse de un área de Reforma Interior presumiblemente no rentable, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU, así como los condicionantes para una ordenación coherente.										
(*) Zona de carácter peatonal, queda eximida de reserva aparcamiento público.										
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle										
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.										
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)										
CLASE DE SUELO:	URBANO			DETERMINACIONES SOBRE V.P.						
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO			SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP						
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			1.092,43 m2t						
SISTEMAS GENERALES										
Sistema General Incluidos	Incluidos:	No posee SG incluido								
	Adscritos:	No posee SG adscrito.								
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)										
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS										
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	3.236,39 m2		EDIFICABILIDAD GLOBAL		1,297 m2t/m2					
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	muy alta		MÁXIMA EDIFICABILIDAD		4.198,46 m2t					
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO										
ÁREA DE REPARTO		ARS-NC		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA						
APROV. MEDIO (ua/m2)	1,16225									
Objetivo (ua)	3.761,49		USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.			
Subjetivo (ua)	3.385,34		RESIDENCIAL	VL	RCA	3.106,03	1,00	3.106,03		
Cesión 10% (ua)	376,15			VP	RCA	1.092,43	0,60	655,46		
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00		TERCIARIO							
			Total		4.198,46		3.761,49			
DETERMINACIONES VINCULANTES										
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.										
Área de reforma interior cuyo objetivo es la renovación de la zona mediante la implantación de usos residenciales que completen la trama urbana que ya se realizó en el anterior PGOU, permitiendo la conexión de la c/ Real y C/ Teniente Guitar con la C/ Teniente Merchante a través de la Plaza de Vera Cruz										
La ordenación propiciará la conexión con la Plaza de la Vera Cruz, y la accesibilidad e integración en el espacio público de los edificios catalogados.										
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.										
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)										
DENSIDAD RESIDENCIAL	83,43 viv/ha		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA		562,56 m2t					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	4.198,46 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES		1 viv					
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	27 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA		0,00 m2t					
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	9 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL		0,00 m2t					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)										
Datos Ordenación pormenorizada				Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas						
Manzana	Ord.	m2 suelo	m2t edif	Otros usos	Total Viviendas		Vivienda Protegida		Viviendas Existentes	
				m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.
M1	RCA	1.364,14	2.455,45	0,00	2.455,45	21	1.092,43	9	0,00	0,00
M2 (*)	RCA	1.025,30	1.743,01	0,00	1.743,01	6	0,00	0	562,56	1,00
Total		2.389,44	4.198,46	0,00	4.198,46	27	1.092,43	9	562,56	1
M2 (*) la edificabilidad de la manzana se establece en 1,70 m2t/m2t.										
Plazo de ejecución Vivienda Protegida, cuatro años a partir de la terminación de la urbanización										
Otras determinaciones										
El sector queda sujeto a la afección patrimonial del inmueble que forma parte del conjunto "Bodegas Iglesias", recogida en la ficha nº 12 del Catalogo. En la parcela sobre la que se sitúa el inmueble protegido (M2), la alineación de la edificación respecto a la alineación oficial podrá ser libre siempre que quede justificada por la protección de los valores objeto de protección y en el caso de dejar espacio entre la zona libre y edificaciones el cerramiento de parcela queda sujeto al V.B. de los servicios técnicos municipales.										

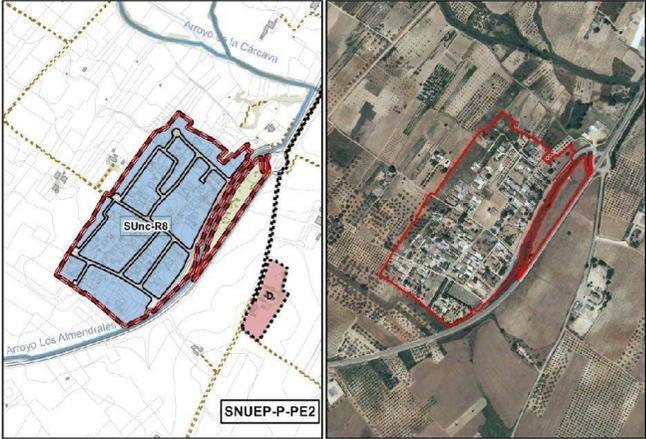


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI SUnc-R6	SUnc-R6 Padre Domínguez García	Planos: O.3. A6								
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL											
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación								
DENOMINACIÓN	SUnc-R6 Padre Domínguez García	Rehabilitación	Mejora x								
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)											
Área de reforma interior cuyo objetivo es la apertura de vial que cumpla un doble objetivo, por un lado completar la trama urbana dando salida a la barriada de San Antonio, y por otro que las infraestructuras hidráulicas existentes que atraviesan patios y edificaciones privadas queden situadas en las calles públicas que se propone abrir.											
Con Ordenación Pormenorizada											
											
OTRAS DETERMINACIONES											
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)											
Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación											
Sistema de actuación: Compensación		Iniciativa: Privada									
Programación: 2do Cuatrienio											
Las viviendas tanto libres como protegida podrá ser reubicadas en el Proyecto de Reparcelación manteniendo como mínimo el nº y edificabilidad previsto en la presente ficha.											
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)											
Cesión Espacios Libre (m2)		Cesión Equipamientos. (m2)									
700,00		0,00 m2									
		Cesión viarios (m2)									
		1.867,00									
Al tratarse de un área de Reforma Interior presumiblemente no rentable, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU.											
Reserva en viarios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)											
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle											
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.											
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)											
CLASE DE SUELO: URBANO		DETERMINACIONES SOBRE V.P.									
CATEGORÍA DEL SUELO: NO CONSOLIDADO		SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 1.925,76 m2t									
USO GLOBAL: RESIDENCIAL											
SISTEMAS GENERALES											
Sistema General Incluidos		Incluidos: No posee SG incluido Adscritos: No posee SG adscrito.									
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)											
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS											
SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 6.579,00 m2		EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,98 m2t/m2									
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL: alta		MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 6.419,20 m2t									
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO											
ÁREA DE REPARTO		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA									
APROV. MEDIO (ua/m2): 0,85963											
Objetivo (ua): 5.648,90		USO característico									
Subjetivo (ua): 5.084,01		RESIDENCIAL									
Cesión 10% (ua): 564,89		VL									
Excesos(+)/Defectos(-) (ua): 0,00		VP									
		TERCIARIO									
		Total									
		6.419,20									
		5.648,90									
DETERMINACIONES VINCULANTES.											
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.											
Se procederá a la apertura y ejecución de vial que conecte la Barriada de San Antonio con la calle Tres de Abril.											
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.											
Las obras de urbanización tendrán en cuenta y asumirá la actuación que sobre la canalización hidráulica existente proceda de acuerdo con las directrices que establezca el organismo titular de la misma.											
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.											
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)											
DENSIDAD RESIDENCIAL: 68,40 viv/ha		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA: 0,00 m2t									
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 6.419,20 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES: 0 viv									
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 45 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA: 0,00 m2t									
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS: 17 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL: 0,00 m2t									
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)											
Datos Ordenación pormenorizada											
Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas											
Manzana	Ord.	m2 suelo	m2t edif	Otros usos		Total Viviendas		Vivienda Protegida		Viviendas Existentes	
				m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.	
M1	REM	1.783,00	2.852,80	0,00	2.852,80	19	570,56	5	0,00	0	
M2	REM	1.929,00	3.086,40	0,00	3.086,40	23	1.355,20	12	0,00	0	
M3	REM	300,00	480,00	0,00	480,00	3	0,00	0	0,00	0	
Total		4.012,00	6.419,20	0,00	6.419,20	45	1.925,76	17	0,00	0	
Plazo de ejecución Vivienda Protegida, cuatro años a partir de la terminación de la urbanización											
Otras determinaciones											

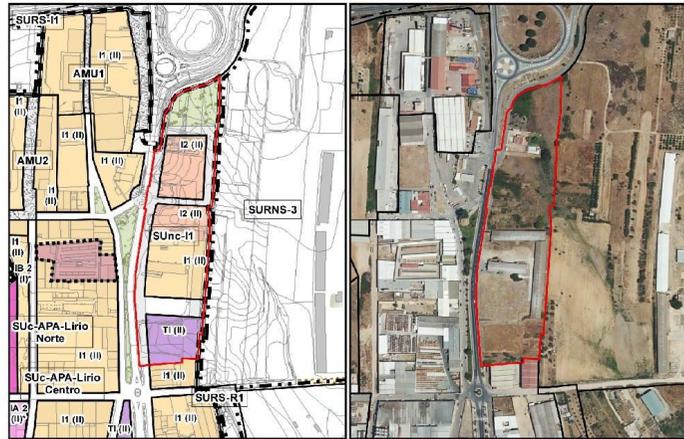


SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ARI SUnc-R7	SUnc-R7 Jazmín Guatemala		Planos: O.3. A5 y A6						
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL											
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación								
DENOMINACIÓN	SUnc-R7 Jazmín Guatemala	Rehabilitación	Mejora	x							
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)											
Área de reforma interior cuyo objetivo es la colmatación de la zona mediante la implantación de usos residenciales que completen la trama urbana que ya se realizó en el anterior PGOU. Se dotará al espacio de zonas libres en el interior.											
Con Ordenación Pormenorizada											
			DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)								
CLASE DE SUELO: URBANO CATEGORÍA DEL SUELO: NO CONSOLIDADO USO GLOBAL: RESIDENCIAL			DETERMINACIONES SOBRE V.P. SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0,00 m2t								
SISTEMAS GENERALES											
Sistema General Incluidos Incluidos: No posee SG incluido Adscritos: No posee SG adscrito.											
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)											
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS SUPERFICIE DEL ÁMBITO 6.478,17 m2 NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL alta			EDIFICABILIDAD GLOBAL 1,02 m2t/m2 MÁXIMA EDIFICABILIDAD 6.625,25 m2t								
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO											
ÁREA DE REPARTO		ART-NC		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA							
APROV. MEDIO (ua/m2)		1,02270		USO característico							
Objetivo (ua)	6.625,25	RESIDENCIAL	VL	REM	6.625,25						
Subjetivo (ua)	5.962,72		VP	REM	0,00						
Cesión 10% (ua)	662,52	TERCIARIO									
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Total		6.625,25	6.625,25						
DETERMINACIONES VINCULANTES.											
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado. La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.											
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.											
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)											
DENSIDAD RESIDENCIAL 64,83 viv/ha		EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA 0,00 m2t		Nº VIVIENDAS EXISTENTES 0 viv							
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL 6.625,25 m2t		Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS 42 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA 0,00 m2t							
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0 viv		MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL 0,00 m2t									
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)											
Datos Ordenación pormenorizada											
Manzana	Ord.	m2 suelo	m2t edif	Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas							
				Otros usos	Total Viviendas	Vivienda Protegida	Viviendas Existentes				
				m2t edif.	m2t edif.	nº máx viviendas	mínimo m2t edif	nº min V.P.	m2t edif exist.	nº viv exist.	
M1	REM	2.735,12	4.376,19	0,00	4.376,19	28	0,00	0	0,00	0	
M2	REM	1.405,66	2.249,06	0,00	2.249,06	14	0,00	0	0,00	0	
Total		4.140,78	6.625,25	0,00	6.625,25	42	0,00	0	0,00	0	
No se establece reserva Vivienda Protegida. Ordenación pormenorizada anterior 2007											
Otras determinaciones											
OTRAS DETERMINACIONES CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR) Planeamiento de desarrollo: Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación Sistema de actuación: Compensación Iniciativa: Privada Programación: 2do Cuatrenio Ajuste de la ordenación pormenorizada recogida en adap LOUA, para facilitar gestión e incremento espacio libres en la zona. Las condiciones de desarrollo se recogen en el documento de adaptación a la LOUA con exención reserva VP.											
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP) <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Cesión Espacios Libre (m2)</td> <td>Cesión Equipamientos. (m2)</td> <td>Cesión viarios (m2)</td> </tr> <tr> <td>680,00</td> <td>0,00 m2</td> <td>1.657,39</td> </tr> </table> Al tratarse de un área de Reforma Interior presumiblemente no rentable, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU. Reserva en varios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)						Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)	680,00	0,00 m2	1.657,39
Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)									
680,00	0,00 m2	1.657,39									
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.											



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		ARI	SUunc-R8	SUunc-R8		Los Almendrales	Planos: O.3. A8
AREA DE REGULARIZACION E INTEGRACION URBANO-AMBIENTAL							
LOCALIZACION	Núcleo Bollullós	Tipo de Reforma	Renovación				
DENOMINACION	SUunc-R8 Los Almendrales	Rehabilitación	Mejora	x			
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACION PORMENORIZADA (OPPR)							
Área de reforma interior cuyo objetivo es la de regularizar las actuaciones llevadas a cabo en el suelo no urbanizable que han consistido en la implantación de viviendas aisladas creándose un asentamiento sin el adecuado desarrollo del suelo. La necesidad de esta actuación esta dentro de las contempladas por el POTAD.							
Ordenación según Plan Especial Reforma Interior (PERI)							
La ordenación grafiada es orientativa, no vinculante							
							
OTRAS DETERMINACIONES							
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)							
Planeamiento de desarrollo:	Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación						
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada				
Programación:	1er Cuatrienio						
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)							
Min. cesión espacios Libre	Min. cesión equipamientos.	Minimo cesión viarios (m2)	Aparcamientos				
8.500,00 m2	1.500,00 m2	s/PERI	0,5 p/c 100m2t				
Al tratarse de un área procedente de asentamiento, con fácil acceso al medio rural, y a la zona de la ermita, la reserva de equipamientos y zonas libres se limita a los recogidos en la ficha. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU, así como los condicionantes de un alto grado de ocupación y una ordenación coherente.							
Directrices para la formulación del PERI							
Otras determinaciones							
Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.							
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)							
CLASE DE SUELO:	URBANO			DETERMINACIONES SOBRE V.P.			
CATEGORIA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO			SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP			
USO GLOBAL	RESIDENCIAL			0,00 m2t			
SISTEMAS GENERALES							
Sistema General Incluidos	Incluidos:	No posee SG incluido					
	Adscritos:	No posee SG adscrito.					
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)							
DETERMINACIONES URBANISTICAS							
SUPERFICIE DEL AMBITO	130.172,10 m2			EDIFICABILIDAD GLOBAL			
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	baja			0,13 m2/m2			
				MÁXIMA EDIFICABILIDAD			
				16.933,14 m2t			
DETERMINACIONES AREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO							
AREA DE REPARTO	AR8-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGIA					
APROV. MEDIO (ua/m2)	0,15610	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.	
Objetivo (ua)	20.319,77	RESIDENCIAL	VL	RUA	16.933,14	1,20	20.319,77
Subjetivo (ua)	18.287,80						
Cesión 10% (ua)	2.031,98		VP	RUA	0,00	0,60	0,00
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	TERCIARIO					
				Total	16.933,14		20.319,77
DETERMINACIONES VINCULANTES .							
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.							
El ámbito queda afectado por el arroyo Los Almendrales que atraviesa su zona Sur. Se deberá solicitar informe vinculante en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.							
Los espacios libres se situaran lindantes con el arroyo, buscando la maxima integración de espacios ludicos e hidricos.							
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)							
DENSIDAD RESIDENCIAL	5,45 viv/ha			EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA			
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	16.933,14 m2t			7.581,00 m2t			
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	71 viv			Nº VIVIENDAS EXISTENTES			
Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv			49 viv			
				MINIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA			
				0,00 m2t			
				MINIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL			
				0,00 m2t			
CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)							
USOS		Edificabilidad por usos		Observaciones:			
		Min m2t	Max m2t				
RESIDENCIAL	VL	RUA	7.581,00	16.933,14	El Plan Especial podrá adoptar las ordenanzas especificadas de las NNUU en suelo urbano, o establecer las que se estimen dentro de los criterios de ordenación establecidos en cuanto usos y tipologías.		
	VP	RUA	0,00	9.352,14	En la zona del Arroyo Los Almendrales, con el que limita el ámbito por el sur-este, se situarán espacios libres estudiándose la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.		
TERCIARIO			0,00	800,00			
TOTALES			7.581,00	16.933,14			
COMPUTO DE VIVIENDAS							
	Nº Viviendas	%	m2 t	%	nº Min	nº Max	Viv Existentes
Viviendas Libres	71	100,00%	16.933,14	100,00%	49	71	Nº Viviendas m2 t
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	22	49
Total viviendas	71	100,00%	16.933,14	100,00%	49	71	7.581,00
No se establece reserva Vivienda Protegida							
En aplicación de la exención de reserva de V.P. del art.10.1.A.b LOUA al contar con una densidad inferior a 15 viv/ha y por su tipología no se considera apto para este tipo de viviendas, quedando compensado en el conjunto de la reserva de V.P.en otros ámbitos sujetos a reserva de VP en el PGOU.							
Otras determinaciones							
Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados							
El área se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.							
Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9cuater, 14 y 14bis.							



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	SECTOR SUnc-I1	SUnc-I1 Cañada del Jorobado Planos: O.3. A2	
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL			
LOCALIZACIÓN Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma Renovación		
DENOMINACIÓN SUnc-I1 Cañada del Jorobado	Rehabilitación	Mejora x	
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)			
Sector cuyo objetivo es completar la trama urbana del margen izquierdo de acceso a Bollullos Par del Condado desde la A-49, con usos terciarios e industriales.			
Ordenación según Plan Parcial (PP) La ordenación grafiada es orientativa, no vinculante			
			
OTRAS DETERMINACIONES			
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)			
Planeamiento de desarrollo:	Plan Parcial, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación		
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa: Privada	
Programación:	1er Cuatrienio		
RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)			
Min. cesión espacios Libre	Min. cesión equipamientos.	Minimo cesión viarios (m2)	Aparcamientos
s/art 17 LOUA y RP	s/art 17 LOUA y RP	s/P.P.	s/art 17 LOUA y RP
Directrices para la formulación del Plan Parcial			
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)			
CLASE DE SUELO: URBANO	CATEGORÍA DEL SUELO: NO CONSOLIDADO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.	
USO GLOBAL: INDUSTRIAL		SUP. MÍNIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP 0 m2t	
SISTEMAS GENERALES			
Sistema General Incluidos	Incluidos: No posee SG incluido		
	Adscritos: No posee SG adscrito.		
Cañada del Jorobado			
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	41.467,50 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL 0,55 m2t/m2	
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	--	MÁXIMA EDIFICABILIDAD 22.700,00 m2t	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)			
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO			
ÁREA DE REPARTO	ARS-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA	
APROV. MEDIO (ua/m2)	0,44722	USO característico	
Objetivo (ua)	18.545,00	INDUSTRIAL	
Subjetivo (ua)	16.690,50	Intensivo I1	Ord. m2t Coef u.a.
Cesión 10% (ua)	1.854,50	Extensivo I2	5.000,00 0,70 3.500,00
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Terciario T1	7.700,00 0,85 6.545,00
		Total	10.000,00 0,85 8.500,00
			22.700,00 18.545,00
DETERMINACIONES VINCULANTES .			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
Establecer las condiciones para la configuración de la fachada a la calle 28 de Febrero, y plantear vía de servicio para evitar las interferencias a la principal vía de penetración a la ciudad.			
Se debiera dar continuidad al camino de servidumbre de la A-49. Las actuaciones en el mismo, respetando el mismo, necesitaran de la autorización del Ministerio de Fomento como titular del mismo.			
El desarrollo del ámbito deberá prever en la zona norte lindante con el nudo de acceso a la A-49 y vía de servicio, el espacio necesario en previsión de futuros posibles desarrollos de conexión con el suelo Urbanizable no sectorizado SURNS-3; así como espacios libres de reserva para la implementación de posible reordenación de la conexión con la A-49 sentido Sevilla, mediante solución de deflector, en base a las consideraciones de los estudios de tráfico de desarrollo de los sectores SURS-11 y/o SURS-12, con cargo al sector o sectores que queden sujetos a dicha actuación.			
Las zonas libres se situarán preferentemente en la zona fachada a la A-49.			
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)			
DENSIDAD RESIDENCIAL	0,00 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	5.000,00 m2t
CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
USOS	Edificabilidad por usos		Observaciones:
	Min m2t	Max m2t	
INDUSTRIAL	Intensivo I1	0,00	El Plan Parcial podrá adoptar las ordenanzas especificadas de las NNUJ en suelo urbano, o establecer las que se estimen dentro de los criterios de ordenación establecidos en cuanto usos y tipologías.
	Extensivo I2	3.000,00	
TERCIARIO	T1	2.000,00	12.800,00
TOTALES		5.000,00	22.700,00
Otras determinaciones			



10

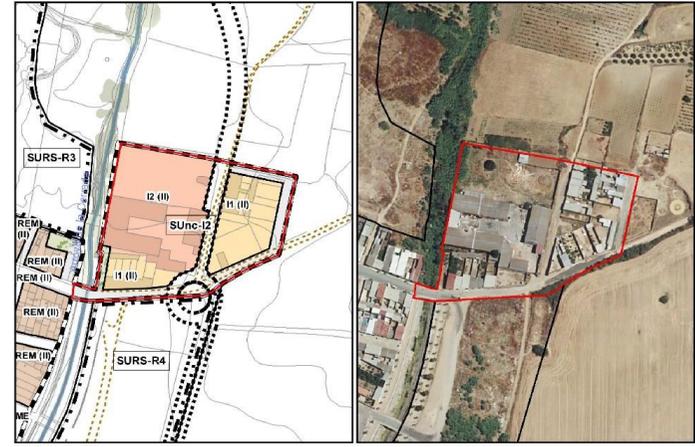
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARI SUnc-12

ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-12 Vendimiadores	Rehabilitación	Mejora x

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)
 Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y ordenar el ámbito ocupado con diversas edificaciones de carácter industrial.

Ordenación según Plan Especial Reforma Interior (PERI) La ordenación grafiada es orientativa, no vinculante



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)

Planeamiento de desarrollo:	Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación		
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
Programación:	1er Cuadrante		

RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)

Min. cesión espacios Libre	Min. cesión equipamientos.	Minimo cesión viarios (m2)	Aparcamientos
2.250,00 m2	0,00 m2	s/PERI	0,5 p/c 100m2t

Al tratarse de área de Reforma Interior con implantación de edificaciones de carácter almacenaje e industrial y disponiendo en el entorno inmediato de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos se limita a los recogidos en la ficha. La exención de dotaciones se justifica y exige parcialmente del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU, así como los condicionantes para una ordenación coherente.

Directrices para la formulación del PERI

Otras determinaciones

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.

SUnc-12 Vendimiadores Planos: O.3. A6

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	URBANO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	0,00 m2t
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO			
USO GLOBAL	INDUSTRIAL			

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Incluidos	Incluidos: SGV-10 Ronda Este II (Viario y zonas ajardinadas asociadas al viario)	2.332,70 m2
	Adscritos: No posee 5G adscrito.	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	22.017,88 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,59 m2/m2
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	--	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	12.950,00 m2t

DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	ART10-NC	COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA				
APROV. MEDIO (ua/m2)	0,46383	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.
Objetivo (ua)	10.212,50	INDUSTRIAL	Intensivo I1	5.300,00	0,70	3.710,00
Subjetivo (ua)	9.191,25		Extensivo I2	7.650,00	0,85	6.502,50
Cesión 10% (ua)	1.021,25	TERCIARIO	TI			
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	Total		12.950,00		10.212,50

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.
 La ordenación tendrá en cuenta la ronda prevista y su ejecución que forma parte del ámbito y desarrollo del mismo.
 En ámbito asume la ejecución del Sistema General SGV-10 en el tramo incluido y su conexión con la prolongación de la calle Los Vendimiadores
 Se plantera la máxima integración del arroyo de la Cerrada con la zona, propiciando al máximo la conexión de los espacios dotacionales entre la ronda y el arroyo. Los espacios libres se situaran preferentemente limitrofes con el arroyo.
 Se propiciara el mantenimiento de las actividades en uso y la renovación y/o adecuación de las infraestructuras.
 El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.
 El ámbito queda afectado por el arroyo La Cerrada con el que limita. Se debera solicitar informe vinculante en materia hidraulica a la administración competente en dicha materia.
 Con carácter previo a la urbanización se realizaran las medidas correctoras del riesgo de inundaciones con el borde del arroyo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)

DENSIDAD RESIDENCIAL	0,00 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	5.000,00 m2t

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

USOS	Edificabilidad por usos		Observaciones:	
	Min m2t	Max m2t	El Plan Especial podrá adoptar las ordenanzas especificadas de las NNUU en suelo urbano, o establecer las que se estimen dentro de los criterios de ordenación establecidos en cuanto usos y tipologías.	
INDUSTRIAL	Intensivo I1	2.000,00	15.000,00	
	Extensivo I2	3.000,00	10.950,00	
TERCIARIO	TI		2.500,00	
TOTALES		5.000,00	12.950,00	

Otras determinaciones

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados

El área se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.

Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del 9n, 9ne, 9te, 9quater, 14 y 14bis. Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del 9n, 9ne, 9te, 9quater, 14 y 14bis.



11

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	ARI SUnc-I3	SUnc-I3 Huertecillos Este	Planos: O.3. A4
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL			
LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullus	Tipo de Reforma	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-I3 Huertecillos Este	Rehabilitación	Mejora x
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)			
Área de reforma interior cuyo objetivo es completar y dar continuidad a la trama existente, y establecer la ordenación en el borde de la ciudad limitrofe con el arroyo Este de Bollullus.			
Ordenación según Plan Especial Reforma Interior (PERI) La ordenación grafiada es orientativa, no vinculante			
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)			
CLASE DE SUELO:	URBANO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.	
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	
USO GLOBAL	INDUSTRIAL	0,00 m2t	
SISTEMAS GENERALES			
Sistema General Incluidos	Incluidos: No posee SG incluido		
	Adscritos: No posee SG Adscrito		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)			
DETERMINACIONES URBANISTICAS			
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	15.183,00 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,53 m2/m2
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	baja	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.118,95 m2t
DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO			
ÁREA DE REPARTO		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA	
APROV. MEDIO (ua/m2)	AR11-NC 0,45927	USO característico	Ord. m2t Coef u.a.
Objetivo (ua)	6.973,11	INDUSTRIAL Intensivo I1	0,00
Subjetivo (ua)	6.275,80	INDUSTRIAL Extensivo I2	7.638,95
Cesión 10% (ua)	697,31	RESIDENCIAL VL	480,00
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00	TERCIARIO TI	
		Total	8.118,95
			6.973,11
DETERMINACIONES VINCULANTES			
Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado.			
La ordenación establecerá los espacios libres colindantes con la zona residencial y arroyo..			
El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)			
DENSIDAD RESIDENCIAL	1,98 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	480,00 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	3 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m2t
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
USOS		Edificabilidad por usos	Observaciones:
		Min m2t Max m2t	El Plan Especial podrá adoptar las ordenanzas especificadas de las NNUU en suelo urbano, o establecer las que se estimen dentro de los criterios de ordenación establecidos en cuanto usos y tipologías.
INDUSTRIAL Intensivo I1		0,00 1.000,00	
INDUSTRIAL Extensivo I2		2.000,00 8.118,95	
RESIDENCIAL VL	REM	0,00 480,00	
TERCIARIO TI			1.600,00
TOTALES		2.000,00 8.118,95	
COMPUTO DE VIVIENDAS			
	Nº Viviendas	%	m2,t % nº Min nº Max
Viviendas Libres	3	100,00%	480,00 100,00% 0 3
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00 0,00% 0 3
Total viviendas	3	100,00%	480,00 100,00% 0 3
No se establece reserva Vivienda Protegida		En aplicación de la exención de reserva de V.P. del art.10.1.A.b LOUA al contar con una densidad inferior a 15 viv/ha y por su tipología no se considera apto para este tipo de viviendas, quedando compensado en el conjunto de la reserva de V.P.en otros ámbitos sujetos a reserva de VP en el RGOU.	
Otras determinaciones			
Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte de los interesados			
El área se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.			
Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9cuater, 14 y 14bis.			



12

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARI SUnc-14

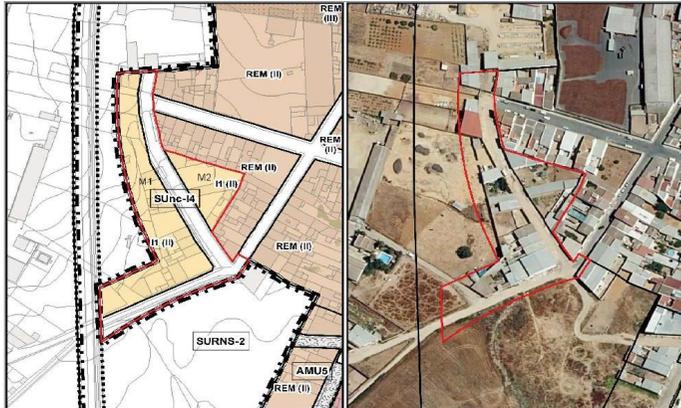
ÁREA DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL

LOCALIZACIÓN	Núcleo Bollullos	Tipo de Reforma	Renovación
DENOMINACIÓN	SUnc-14 Carbajales	Rehabilitación	Mejora x

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

8854,87

Con Ordenación Pormenorizada



OTRAS DETERMINACIONES

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN (OPPR)

Planeamiento de desarrollo:	Estudio de Detalle (*), Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación		
Sistema de actuación:	Compensación	Iniciativa:	Privada
Programación:	1er Cuatrienio		

RESERVA DOTACIONES LOCALES (OPPP)

Cesión Espacios Libre (m2)	Cesión Equipamientos. (m2)	Cesión viarios (m2)
0,00	0,00 m2	2.928,87

Al tratarse de un área de Reforma Interior de escasa dimensión, y con cobertura en el entorno de espacios libres y/o equipamientos, la reserva de los mismos será nula. Así mismo la exención de dotaciones se justifica y exime del cumplimiento del Art. 17.1 aplicando el Art. 17.2 de la LOUA por el no incremento de la edificabilidad respecto a la prevista en el anterior PGOU, así como por la escasa dimensión del ámbito, y en aras de una ordenación coherente.

Reserva en viarios plaza aparcamiento público en función movilidad (ajuste en aplicación art. 17.2. LOUA)

(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle

La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.

SUnc-14 Carbajales Planos: O.3. A5

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	URBANO	DETERMINACIONES SOBRE V.P.	
CATEGORÍA DEL SUELO:	NO CONSOLIDADO	SUP. MINIMA EDIFICABLE DESTINADA A VP	0,00 m2t
USO GLOBAL	INDUSTRIAL		

SISTEMAS GENERALES

Sistema General Incluidos	Incluidos:	No posee SG incluido
	Adscritos:	No posee SG adscrito.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		DETERMINACIONES SOBRE V.P.	
SUPERFICIE DEL ÁMBITO	8.854,87 m2	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,67 m2t/m2
NIVEL DENSIDAD RESIDENCIAL	-	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.926,00 m2t

DETERMINACIONES ÁREA REPARTO Y APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO		COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA				
APROV. MEDIO (ua/m2)	AR12-NC	USO característico	Ord.	m2t	Coef	u.a.
	0,46847	RESIDENCIAL	VL			
Objetivo (ua)	4.148,20		VP			
Subjetivo (ua)	3.733,38	INDUSTRIAL	I1	5.926,00	0,70	4.148,20
Cesión 10% (ua)	414,82	Total		5.926,00		4.148,20
Excesos(+)/Defectos(-) (ua)	0,00					

DETERMINACIONES VINCULANTES.

Las establecidas con carácter general para el suelo Urbano No Consolidado. La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa.

El desarrollo del ámbito se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art.10.2.A. LOUA)

DENSIDAD RESIDENCIAL	0,00 viv/ha	EDIF. RESIDENCIAL MATERIALIZADA	0,00 m2t
MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	0,00 m2t	Nº VIVIENDAS EXISTENTES	0 viv
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	0,00 m2t
Nº MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv	MÍNIMA EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	0,00 m2t

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

Manzana	Ord.	Datos ordenación pormenorizada		Datos parciales m2t s/ usos y nº Viviendas						
		m2 suelo	m2t edif	Otros usos m2t edif.	Total Viviendas m2t edif.	Vivienda Protegida nº máx viviendas	Vivienda Protegida mínimo m2t edif	Vivienda Protegida nº min V.P.	Viviendas Existentes m2t edif exist.	Viviendas Existentes nº viv exist.
M1	I1	4.555,00	4.555,00	4.555,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0
M2	I1	1.371,00	1.371,00	1.371,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0
Total		5.926,00	5.926,00	5.926,00	0,00	0	0,00	0	0,00	0

Otras determinaciones





13

SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SURO-APA-EM-UE1 El Majuelo Norte		Planos: O.3. A6 y A7			
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)							
Los criterios y objetivos de esta actuación son: Colmatar la trama urbana.							
La ordenación recogida en la imagen es la del Plan Parcial y ajustada a las determinaciones del PGOU.							
			DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)				
			CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE	CATEGORIA DEL SUELO: ORDENADO			
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS							
SUPERFICIE DEL SECTOR (*): 37.935,00 m2			NIVEL DENSIDAD: media-baja				
USO GLOBAL: Residencial			EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP: 0,00 m2t				
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,314 m²/m²s			SUP. Sistema Generales inc.: 2.316,00 m2				
MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 11.897,00 m2t			SUP. Sin S. General: 35.619,00 m2				
(*) sin S.G. Obtenidos s/p.p.							
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO							
ÁREA DE REPARTO: AR-1		APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,34128 ua/m2					
Análisis de aprovechamiento		Aprovechamiento Objetivo (ua): 14.542,50 ua	Cesión Aprovechamiento (ua): 1.294,64 ua				
		Aprovechamiento Subjetivo (ua): 11.651,75 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua): 1.596,11 ua				
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA							
USO característico		Ord.	Coef				
RESIDENCIAL	VL	Res. Densidad Normal (REM)	1,00				
	VP	Res. Unifamiliar Aislada (RUA)	1,50				
TERCIARIO		Comercial (TR)	1,10				
SISTEMAS GENERALES							
Incluidos: Sistema General Viaro "Ronda Intermedia IV" SGV-13d 2.316,00 m2 Sistema General Viaro "Majuelo I y II" SGV-14 c 2.316,00 m2							
Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1 Sistema General viario obtenido en el sector que no computa a efectos aprovechamientos 2.316,00 m2							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)							
Superficie máxima de suelo lucrativo: A determinar por el P.P.		Número máximo de viviendas: 76 viv					
Densidad de viviendas (viv/hs): 21,34 viv/ha		Número mínimo de viviendas protegidas: 0 viv					
Ordenanzas de aplicación: A determinar por el P.P.							
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN							
Uso	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2t	nº Viviendas			
RDN-1. Res. Densidad Normal	s/PP	1.025	981,00	6			
RDN-2. Res. Densidad Normal	s/PP	2.563	2.078,00	17			
C. Comercial	s/PP	306	230				
RDN-3. Res. Densidad Normal	s/PP	4.163	3.363	28			
RAS-2. Unif. Aislada	s/PP	1.579	567	3			
RAS-6. Unif. Aislada	s/PP	5.940	2.131	9			
RAS-1. Unif. Aislada	s/PP	4.234	1.519	8			
RAS-5.1. Unif. Aislada	s/PP	2.657	1.028	5			
TOTAL		22.467	11.897	76			
COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)							
	N.º Viviendas	%	m2,t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	76	100,00%	11.667,00	100,00%	0	76	
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	76	Plan Parcial aprobado en 2010, sin reserva de VP
Total viviendas	76	100,00%	11.667,00	100,00%	0	76	
Otras determinaciones							
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle							
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa y P.P. del que trae causa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.							
Notas:							
Ajuste al ambito lucrativo							
Superficie sector (incluido S.G obtenido s/P.P.): 37.935 m2							
S.G. Viaro obtenido, no computable a efectos aprov. 2.316 m2							
Superficie computable aprov. 35.619 m2							
Edificabilidad 11.897,00							
Aprovechamiento Objetivo 14.542,50 ua							
Edificabilidad Global (s/35.619 m2) 0,334007131							
Densidad Viv 21,34							
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR.Art.10.2.A. LOUA)							
RESERVA DOTACIONES LOCALES							
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Mínimo cesión viarios (m2)				
862	3.094	417	6.463				
DETERMINACIONES VINCULANTES							
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.							
Los accesos a la Carretera Provincial HU-4104 previstos en el Plan Parcial vigente quedan condicionados a proceder a la regularizar mediante un plan de semarización. Dicha actuación quedará sujeta a recogerse en un preceptivo proyecto de acuerdo con la normativa vigente que contemple la actuación en el conjunto del Plan Parcial (ámbitos de la UE-1 y UE-2), firmado por un técnico competente y sujeta su aprobación a los informes del Servicio de Carreteras y Caminos de la Diputación Provincial de Huelva.							
En caso de no plantearse la actuación recogida en el párrafo anterior en las condiciones técnicas y administrativas indicadas, el Plan Parcial deberá modificarse para ajustar los accesos desde la carretera Provincial HU-4104 desde la rotonda prevista en el p.k.0+364 y desde la nueva intersección proyectada con el nuevo vial de la ronda intermedia previsto de manera que en ambos márgenes de la HU-4104 exista una vía de servicio sobre la que se proyecten los diferentes accesos propuestos en la zona. Los accesos sobre la HU-4104 cumplirán con la normativa vigente y sujetos a la solicitud de la autorización vinculante de la Diputación Provincial.							
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN							
Sistema de Actuación: Compensación							
Instrumentos de Desarrollo y Gestión: UE-1 del Plan Parcial Aprobado. (*) Estudio de Detalle.							
Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrenio							
Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NN UU.							

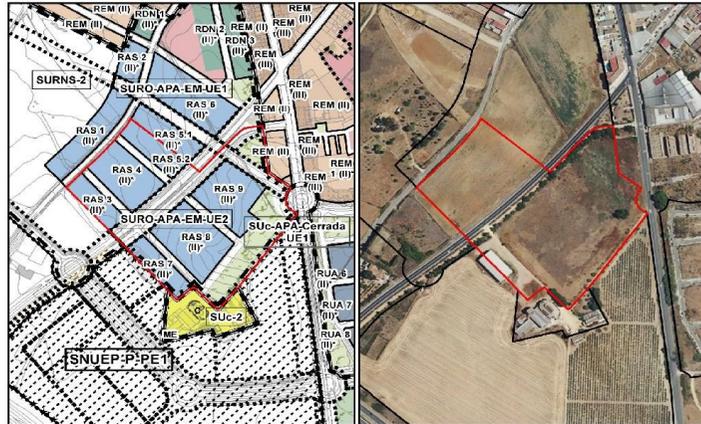


14

SUELO URBANIZABLE ORDENADO **Transitorio** **SURO-APA-EM-UE2 El Majuelo Sur** **Planos: O.3. A7**

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)
 Los criterios y objetivos de esta actuación son:
 Colmatar la trama urbana.

 La ordenación recogida en la imagen es la del Plan Parcial y ajustada a las determinaciones del PGOU.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR.Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Cesión espacios Libre (m2)	Cesión equip. Dot. (m2)	Cesión S.I.P.S. (m2)	Cesión viarios (m2)
5.837	0	0	1.533

DETERMINACIONES VINCULANTES
 El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

Los accesos a la Carretera Provincial HU-4104 previstos en el Plan Parcial vigente quedan condicionados a proceder a la regularizar mediante un plan de semaforización. Dicha actuación quedara sujeta a recogerse en un preceptivo proyecto de acuerdo con la normativa vigente que contemple la actuación en el conjunto del Plan Parcial (ámbitos de la UE-1 y UE-2), firmado por un técnico competente y sujeta a su aprobación a los informes del Servicio de Carreteras y Caminos de la Diputación Provincial de Huelva.

En caso de no plantearse la actuación recogida en el párrafo anterior en las condiciones técnicas y administrativas indicadas, el Plan Parcial deberá modificarse para ajustar los accesos desde la carretera Provincial HU-4104 desde la rotonda prevista en el p.k.0+364 y desde la nueva intersección proyectada con el nuevo vial de la ronda intermedia previsto de manera que en ambos márgenes de la HU-4104 exista una vía de servicio sobre la que se proyecten los diferentes accesos propuestos en la zona. Los accesos sobre la HU-4104 cumplirán con la normativa vigente y sujetos a la solicitud de la autorización vinculante de la Diputación Provincial.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN
Sistema de Actuación: Compensación
Instrumentos de Desarrollo y Gestión: UE-2 del Plan Parcial Aprobado. (*) Estudio de Detalle.
Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio
 Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)
CLASE DE SUELO: SUELO URBANIZABLE **CATEGORIA DEL SUELO:** ORDENADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS		NIVEL DENSIDAD	
SUPERFICIE DEL SECTOR (*):	40.850,00 m2	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	baja
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,233 m ² /m ² s
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,233 m ² /m ² s	SUP. Sistema Generales Inc.:	5.336,00 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	8.258,00 m2t	SUP. Sin S. General:	35.514,00 m2

(*) sin S.G. Obtenidos s/p.p.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO	
	ua/m2	ua/m2
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	Cesión Aprovechamiento (ua):
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

USO característico	Ord.	Coef	
RESIDENCIAL	VL	Res. Densidad Normal (REM)	1,00
TERCIARIO	VP	Res.Unifamiliar Aislada (RUA)	1,50
		Comercial (TR)	1,10

SISTEMAS GENERALES
 Incluidos:
 Sistema General Viario "Majuelo I y II" SGV-14b 5.336,00 m2
 Adscritos: No hay Sistemas Generales adscritos al sector. Sistema General viario obtenido en el sector que no computa a efectos aprovechamientos 5.336,00 m2

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	38 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	10,70 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas:	0 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2t	nº Viviendas	
RAS-3. Unif. Aislada	s/PP	2.157	784,00	4	Para el ámbito SURO-APA-EM-UE1 "El Majuelo UE-1 Norte" se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial Sector 2 del PGOU 1993 de procedencia "El Majuelo" Aprobado Definitivamente: 17/05/2010 (publicado BOP nº 157 de fecha 18/08/2010 y BOP nº 193 de 7/10/2010). Ámbito de la UE-1 del P.P. sujeto a los ajustes recogidos en el PGOU y en la presente ficha, manteniendo las edificabilidades del ámbito de la UE-1 de dicho P.P.. Sector con proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local el 28 de noviembre de 2011 (Publicado en BOP nº 247, de 30 diciembre de 2011)
RAS-4. Unif. Aislada	s/PP	4.586	1.645,00	8	
RAS-5.2. Unif. Aislada	s/PP	2.503	823	4	
RAS-7. Unif. Aislada	s/PP	2.547	876	5	
RAS-8. Unif. Aislada	s/PP	5.836	1.991	9	
RAS-9. Unif. Aislada	s/PP	5.179	2.139	8	
TOTAL		22.808	8.258	38	

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas		m2.t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
	38	100,00%					
Viviendas Libres	38	100,00%	8.258,00	100,00%	0	38	Plan Parcial aprobado en 2010, sin reserva de VP
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	38	
Total viviendas	38	100,00%	8.258,00	100,00%	0	38	

Otras determinaciones		Notas:	
(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle		Ajuste al ambito lucrativo	
La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa y P.P. del que trae causa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.		Superficie sector (incluido S.G obtenido s/P.P.): 40.850 m2	
		S.G. Viario obtenido, no computable a efectos aprov. 5.336 m2	
		Superficie computable aprov. 35.514 m2	
		Edificabilidad 8.258,00	
		Aprovechamiento Objetivo 0,00 ua	
		Edificabilidad Global 0,233	
		Densidad Vv 10,70	



12

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

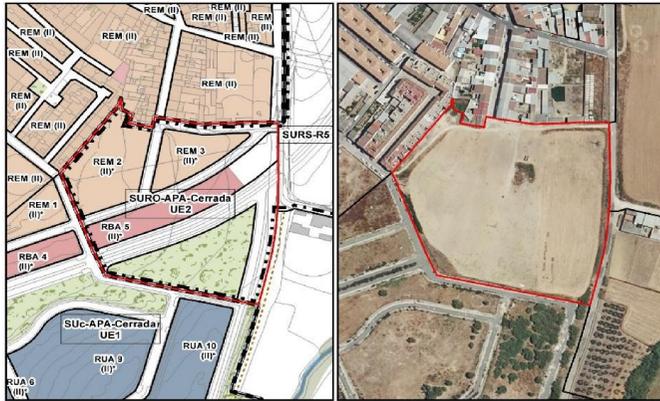
SURO-APA-LC La Cerrada UE2

Planos: O.3. A7

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
Colmatar la trama urbana.

La ordenación recogida en la imagen es la del Plan Parcial y ajustada a las determinaciones del PGOU.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR.Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Mínimo cesión viarios (m2)
1.493	6.078	1.304	8.633

DETERMINACIONES VINCULANTES

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación

Instrumentos de Desarrollo y Gestión: UE-2 del Plan Parcial Aprobado. Pry. Urbanización. (*) Estudio de Detalle.

Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle

La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa y P.P. del que trae causa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	ORDENADO
------------------------	-------------------	-----------------------------	----------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR:	30.106,69 m2	NIVEL DENSIDAD	media
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	6.447,00 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,433 m ² /m ² s	SUP. Sistema Generales inc.:	0,00 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.043,00 m2t	SUP. Sin S. General:	30.106,69 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,34128 ua/m2	
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	10.486,00 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	1.027,48 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	9.247,28 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	211,24 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

	USO característico		Ord.	Coef
	RESIDENCIAL	VL	Entre.M (REM)	1,00
TERCIARIO	VP	Bloq. Aisl (REM)	0,60	
		Comercial (TR)	1,10	

SISTEMAS GENERALES

Incluidos: No posee ningún Sistema General Incluido

Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	124 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	41,19 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	62 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Uso	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2t	nº Viviendas	Tipo Vivienda	Para el ámbito SURO-APA-LC se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en las condiciones de desarrollo del Plan Parcial Aprobado Definitivamente, por pleno municipal21/12/2006 (publicado BOP.nº 240 de fecha 16/12/2006)
R2 Res. Entre Medianera	s/pp	5.767,30	4.152	40	V. Libre	
R3 Res. Entre Medianera	s/pp	3.049,40	2.226	22	V. Libre	
R5 Res. Bloque aislado	s/pp	3.781,20	6.447	62	V. Proteg.	
R5 Comercial	s/pp		218			
TOTALES		12.597,90	13.043,00	124	124	

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

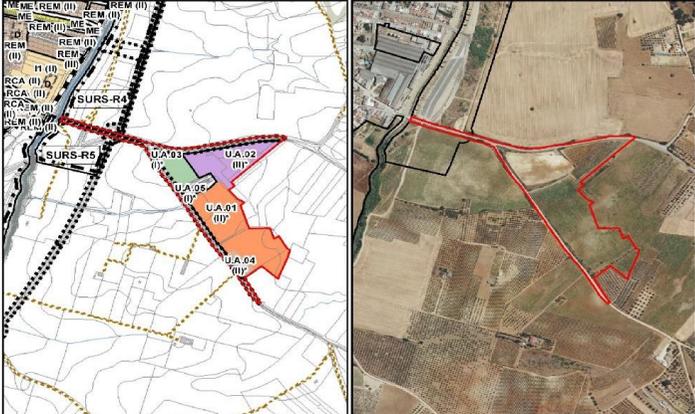
	N.º Viviendas		m2.t		%		nº Min	nº Max	Observaciones
	N.º	%	m2.t	%					
Viviendas Libres	62	50,00%	6.378,00	49,73%	0	62	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización.		
Viviendas Protegidas	62	50,00%	6.447,00	50,27%	62	124			
Total viviendas	124	100,00%	12.825,00	100,00%	62	124			

Otras determinaciones

Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.



SUELO URBANIZABLE ORDENADO		SURO-APA-LS El Lirio Sur		Planos: O.3. A3 y A4																																																											
CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR) Los criterios y objetivos de esta actuación son: Colmatar la trama urbana. La ordenación recogida en la imagen es la del Plan Parcial y ajustada a las determinaciones del PGOU.																																																															
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR.Art.10.2.A. LOUA) RESERVA DOTACIONES LOCALES <table border="1"> <thead> <tr> <th>Min. cesión espacios Libre (m2)</th> <th>Min. cesión equip. Dot. (m2)</th> <th>Min. cesión S.I.P.S. (m2)</th> <th>Minimo cesión viarios (m2)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.095</td> <td>6.300</td> <td>0</td> <td>12.926</td> </tr> </tbody> </table>						Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)	6.095	6.300	0	12.926																																																		
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)																																																												
6.095	6.300	0	12.926																																																												
DETERMINACIONES VINCULANTES El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.																																																															
CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN Sistema de Actuación: Compensación Instrumentos de Desarrollo y Gestión: UE-3 del P. Parcial El Lirio. Pry. Urbanización. (*) Estudio de Detalle. Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU. (*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa y P.P. del que trae causa, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.																																																															
DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA) <table border="1"> <thead> <tr> <th>CLASE DE SUELO:</th> <th>SUELO URBANIZABLE</th> <th>CATEGORÍA DEL SUELO:</th> <th>ORDENADO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="6">DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUPERFICIE DEL SECTOR:</td> <td colspan="4">43.790,78 m2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">USO GLOBAL:</td> <td colspan="4">Residencial</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EDIFICABILIDAD GLOBAL</td> <td colspan="4">0,389 m²/m²s</td> </tr> <tr> <td colspan="2">MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td colspan="4">17.030,00 m2t</td> </tr> <tr> <td colspan="2">NIVEL DENSIDAD</td> <td colspan="4">media-baja</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP</td> <td colspan="4">0,00 m2t</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUP. Sistema Generales Inc.:</td> <td colspan="4">0,00 m2</td> </tr> <tr> <td colspan="2">SUP. Sin S. General:</td> <td colspan="4">43.790,78 m2</td> </tr> </tbody> </table>						CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	ORDENADO	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS						SUPERFICIE DEL SECTOR:		43.790,78 m2				USO GLOBAL:		Residencial				EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,389 m ² /m ² s				MÁXIMA EDIFICABILIDAD		17.030,00 m2t				NIVEL DENSIDAD		media-baja				EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP		0,00 m2t				SUP. Sistema Generales Inc.:		0,00 m2				SUP. Sin S. General:		43.790,78 m2			
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	ORDENADO																																																												
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																																															
SUPERFICIE DEL SECTOR:		43.790,78 m2																																																													
USO GLOBAL:		Residencial																																																													
EDIFICABILIDAD GLOBAL		0,389 m ² /m ² s																																																													
MÁXIMA EDIFICABILIDAD		17.030,00 m2t																																																													
NIVEL DENSIDAD		media-baja																																																													
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP		0,00 m2t																																																													
SUP. Sistema Generales Inc.:		0,00 m2																																																													
SUP. Sin S. General:		43.790,78 m2																																																													
CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO <table border="1"> <thead> <tr> <th>ÁREA DE REPARTO</th> <th>AR-1</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO</th> <th>0,34128 ua/m2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Análisis de aprovechamiento</td> <td>Aprovechamiento Objetivo (ua):</td> <td>17.030,00 ua</td> <td>Cesión Aprovechamiento (ua):</td> <td>1.494,48 ua</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo (ua):</td> <td>13.450,36 ua</td> <td>Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):</td> <td>2.085,16 ua</td> </tr> </tbody> </table>						ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO		0,34128 ua/m2	Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	17.030,00 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	1.494,48 ua	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	13.450,36 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	2.085,16 ua																																												
ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO		0,34128 ua/m2																																																											
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	17.030,00 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	1.494,48 ua																																																											
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	13.450,36 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	2.085,16 ua																																																											
COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">USO característico</th> <th>Ord.</th> <th>Coef</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RESIDENCIAL</td> <td>VL</td> <td>Res. Baja densidad (REM)</td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td>VL</td> <td>Res Densidad Normal (REM)</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>							USO característico		Ord.	Coef	RESIDENCIAL	VL	Res. Baja densidad (REM)	1,00	TERCIARIO	VL	Res Densidad Normal (REM)	1,00																																													
	USO característico		Ord.	Coef																																																											
	RESIDENCIAL	VL	Res. Baja densidad (REM)	1,00																																																											
TERCIARIO	VL	Res Densidad Normal (REM)	1,00																																																												
SISTEMAS GENERALES Incluidos: S.G.V. S/ Plan Parcial S.G.V. S/ Plan Parcial Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1																																																															
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA) <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Superficie máxima de suelo lucrativo:</td> <td>A determinar por el P.P.</td> <td>Número máximo de viviendas:</td> <td>128 viv</td> </tr> <tr> <td>Densidad de viviendas (viv/hs):</td> <td>29,23 viv/ha</td> <td>Número mínimo de viviendas protegidas</td> <td>0 viv</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td>Ordenanzas de aplicación:</td> <td>A determinar por el P.P.</td> </tr> </tbody> </table>						Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	128 viv	Densidad de viviendas (viv/hs):	29,23 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv			Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.																																														
Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	128 viv																																																												
Densidad de viviendas (viv/hs):	29,23 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv																																																												
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.																																																												
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN <table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Ordenanza</th> <th>Superficie m2</th> <th>Edificabilidad m2t</th> <th>nº Viviendas</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>RB1 Res. Baja Dens.</td> <td>s/ PP</td> <td>657</td> <td>515</td> <td>3</td> <td rowspan="4">Para el ámbito SURO-APA-LS "El Lirio Sur" se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial de procedencia El Lirio Aprobado Definitivamente: 27/12/2001 (publicado BOP.nº 58 de fecha 12/03/2002).</td> </tr> <tr> <td>RB2 Res Baja Dens.</td> <td>s/ PP</td> <td>976</td> <td>765</td> <td>4</td> </tr> <tr> <td>RB3 Res Baja Dens.</td> <td>s/ PP</td> <td>2.061</td> <td>1.616</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td>RN1 Res Dens Normal</td> <td>s/ PP</td> <td>5.041</td> <td>4.822</td> <td>38</td> </tr> <tr> <td>RN2 Res Dens Normal</td> <td>s/ PP</td> <td>7.527</td> <td>7.200</td> <td>56</td> <td rowspan="3">El sector Lirio Sur, constituye Unidad de Ejecución 3, procedente del Plan Parcial "El Lirio", que se dividió en tres polígonos, Norte, Centro y Sur, habiéndose desarrollado los dos primeros, y pendiente el denominado Lirio Sur.</td> </tr> <tr> <td>RN3 Res Dens Normal</td> <td>s/ PP</td> <td>2.143</td> <td>2.050</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>RN4 Res Dens Normal</td> <td>s/ PP</td> <td>65</td> <td>62</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td></td> <td>18.470,00</td> <td>17.030,00</td> <td>128</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						Uso	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2t	nº Viviendas		RB1 Res. Baja Dens.	s/ PP	657	515	3	Para el ámbito SURO-APA-LS "El Lirio Sur" se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial de procedencia El Lirio Aprobado Definitivamente: 27/12/2001 (publicado BOP.nº 58 de fecha 12/03/2002).	RB2 Res Baja Dens.	s/ PP	976	765	4	RB3 Res Baja Dens.	s/ PP	2.061	1.616	10	RN1 Res Dens Normal	s/ PP	5.041	4.822	38	RN2 Res Dens Normal	s/ PP	7.527	7.200	56	El sector Lirio Sur, constituye Unidad de Ejecución 3, procedente del Plan Parcial "El Lirio", que se dividió en tres polígonos, Norte, Centro y Sur, habiéndose desarrollado los dos primeros, y pendiente el denominado Lirio Sur.	RN3 Res Dens Normal	s/ PP	2.143	2.050	16	RN4 Res Dens Normal	s/ PP	65	62	1	TOTALES		18.470,00	17.030,00	128										
Uso	Ordenanza	Superficie m2	Edificabilidad m2t	nº Viviendas																																																											
RB1 Res. Baja Dens.	s/ PP	657	515	3	Para el ámbito SURO-APA-LS "El Lirio Sur" se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial de procedencia El Lirio Aprobado Definitivamente: 27/12/2001 (publicado BOP.nº 58 de fecha 12/03/2002).																																																										
RB2 Res Baja Dens.	s/ PP	976	765	4																																																											
RB3 Res Baja Dens.	s/ PP	2.061	1.616	10																																																											
RN1 Res Dens Normal	s/ PP	5.041	4.822	38																																																											
RN2 Res Dens Normal	s/ PP	7.527	7.200	56	El sector Lirio Sur, constituye Unidad de Ejecución 3, procedente del Plan Parcial "El Lirio", que se dividió en tres polígonos, Norte, Centro y Sur, habiéndose desarrollado los dos primeros, y pendiente el denominado Lirio Sur.																																																										
RN3 Res Dens Normal	s/ PP	2.143	2.050	16																																																											
RN4 Res Dens Normal	s/ PP	65	62	1																																																											
TOTALES		18.470,00	17.030,00	128																																																											
COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción) <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">N.º Viviendas</th> <th colspan="2">m2,1</th> <th colspan="2">%</th> <th rowspan="2">nº Min</th> <th rowspan="2">nº Max</th> <th rowspan="2">Observaciones</th> </tr> <tr> <th></th> <th>%</th> <th></th> <th>%</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td>128</td> <td>100,00%</td> <td>17.030,00</td> <td>100,00%</td> <td>0</td> <td>128</td> <td></td> <td rowspan="3">Plan Parcial aprobado en 2001, sin reserva de VP</td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> <td>0,00</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>128</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total viviendas</td> <td>128</td> <td>100,00%</td> <td>17.030,00</td> <td>100,00%</td> <td>0</td> <td>128</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>							N.º Viviendas		m2,1		%		nº Min	nº Max	Observaciones		%		%			Viviendas Libres	128	100,00%	17.030,00	100,00%	0	128		Plan Parcial aprobado en 2001, sin reserva de VP	Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	128		Total viviendas	128	100,00%	17.030,00	100,00%	0	128																		
	N.º Viviendas		m2,1		%		nº Min	nº Max	Observaciones																																																						
		%		%																																																											
Viviendas Libres	128	100,00%	17.030,00	100,00%	0	128		Plan Parcial aprobado en 2001, sin reserva de VP																																																							
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	128																																																									
Total viviendas	128	100,00%	17.030,00	100,00%	0	128																																																									
Otras determinaciones																																																															

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	SURO-CSS Camino de San Sebastian	Planos: O.3. A6																																						
<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)</p> <p>Los criterios y objetivos de esta actuación son: Incorporar a nuevo sector en el PGOU de suelo urbanizable ordenado "CAMINO DE SAN SEBASTIAN" para uso global dotacional para dar respuesta a la necesidad de dotaciones para Complejo Residencial Socio Sanitario Senior, y otras actividades complementarias de carácter terciario ente ellas también de carácter formativo.</p> <p>La ordenación recogida en la imagen es la del Plan Parcial incorporado al PGOU.</p>	<p style="text-align: center;">DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>CLASE DE SUELO:</td> <td style="text-align: center;">SUELO URBANIZABLE</td> <td>CATEGORÍA DEL SUELO:</td> <td style="text-align: center;">ORDENADO</td> </tr> </table>		CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	ORDENADO																																		
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	ORDENADO																																					
	<p style="text-align: center;">DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>SUPERFICIE DEL SECTOR:</td> <td style="text-align: right;">65.405,20 m2</td> <td>NIVEL DENSIDAD</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL:</td> <td style="text-align: center;">Dotacional</td> <td>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD GLOBAL</td> <td style="text-align: right;">0,316 m²/m²s</td> <td>SUP. Sistema Generales inc.:</td> <td style="text-align: right;">0,00 m2</td> </tr> <tr> <td>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td style="text-align: right;">20.691,60 m2t</td> <td>SUP. Sin S. General:</td> <td style="text-align: right;">65.405,20 m2</td> </tr> </table>		SUPERFICIE DEL SECTOR:	65.405,20 m2	NIVEL DENSIDAD	-	USO GLOBAL:	Dotacional	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	-	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,316 m²/m²s	SUP. Sistema Generales inc.:	0,00 m2	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	20.691,60 m2t	SUP. Sin S. General:	65.405,20 m2																						
SUPERFICIE DEL SECTOR:	65.405,20 m2	NIVEL DENSIDAD	-																																					
USO GLOBAL:	Dotacional	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	-																																					
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,316 m²/m²s	SUP. Sistema Generales inc.:	0,00 m2																																					
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	20.691,60 m2t	SUP. Sin S. General:	65.405,20 m2																																					
<p style="text-align: center;">CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td style="text-align: center;">AR-3</td> <td>APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td style="text-align: right;">0,24637 ua/m2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Análisis de aprovechamiento</td> <td>Aprovechamiento Objetivo (ua):</td> <td style="text-align: right;">16.606,58 ua</td> <td>Cesión Aprovechamiento (ua):</td> <td style="text-align: right;">1.660,66 ua</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo (ua):</td> <td style="text-align: right;">14.945,92 ua</td> <td>Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):</td> <td style="text-align: right;">0,00 ua</td> </tr> </table>			ÁREA DE REPARTO	AR-3	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24637 ua/m2	Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	16.606,58 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	1.660,66 ua	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	14.945,92 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	0,00 ua																									
ÁREA DE REPARTO	AR-3	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,24637 ua/m2																																					
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	16.606,58 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	1.660,66 ua																																				
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	14.945,92 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	0,00 ua																																				
<p style="text-align: center;">COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">USO característico</th> <th>Ord.</th> <th>Coef</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DOTACIONAL PRIVADO</td> <td style="text-align: center;">DP</td> <td style="text-align: center;">Dotacional Privado</td> <td style="text-align: center;">0,60</td> </tr> <tr> <td>TERCIARIO</td> <td style="text-align: center;">TR</td> <td style="text-align: center;">Terciario Compatible residencial</td> <td style="text-align: center;">1,10</td> </tr> </tbody> </table>			USO característico		Ord.	Coef	DOTACIONAL PRIVADO	DP	Dotacional Privado	0,60	TERCIARIO	TR	Terciario Compatible residencial	1,10																										
USO característico		Ord.	Coef																																					
DOTACIONAL PRIVADO	DP	Dotacional Privado	0,60																																					
TERCIARIO	TR	Terciario Compatible residencial	1,10																																					
<p style="text-align: center;">SISTEMAS GENERALES</p> <p>Incluidos: No posee ningún Sistema General Incluido</p> <p>Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-3 para su obtención SGV-17a 2.000,00 m2</p> <p>Queda el sector sujeto a la urbanización del viario/paseo SGV-17b 10.063,00 m2</p>																																								
<p style="text-align: center;">DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Superficie máxima de suelo lucrativo:</td> <td style="text-align: center;">Detreminado por el P.P.</td> <td>Número máximo de viviendas:</td> <td style="text-align: center;">0 viv</td> </tr> <tr> <td>Densidad de viviendas (viv/hs):</td> <td style="text-align: center;">0,00 viv/ha</td> <td>Número mínimo de viviendas protegidas</td> <td style="text-align: center;">0 viv</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Ordenanzas de aplicación:</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">Recogidas en el P.P. incorporado al PGOU</td> </tr> </table>			Superficie máxima de suelo lucrativo:	Detreminado por el P.P.	Número máximo de viviendas:	0 viv	Densidad de viviendas (viv/hs):	0,00 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv	Ordenanzas de aplicación:		Recogidas en el P.P. incorporado al PGOU																											
Superficie máxima de suelo lucrativo:	Detreminado por el P.P.	Número máximo de viviendas:	0 viv																																					
Densidad de viviendas (viv/hs):	0,00 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv																																					
Ordenanzas de aplicación:		Recogidas en el P.P. incorporado al PGOU																																						
<p style="text-align: center;">CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Ordenanza</th> <th>Superficie m2</th> <th>Coef Edif.</th> <th>Edificabilidad</th> <th>Nº Plantas</th> <th rowspan="5" style="font-size: small;">Para el ámbito SURO-Camino de San Sebastian se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial incorporado al documento del PGOU</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>DP Dotacional privado</td> <td style="text-align: center;">s/pp</td> <td style="text-align: right;">32.390,40</td> <td style="text-align: center;">0,38</td> <td style="text-align: right;">12.308,35</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TR Terciario comp Res</td> <td style="text-align: center;">s/pp</td> <td style="text-align: right;">16.766,50</td> <td style="text-align: center;">0,50</td> <td style="text-align: right;">8.383,25</td> <td style="text-align: center;">1 a3 s/1tipo</td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td> </td> <td style="text-align: right;">49.156,90</td> <td> </td> <td style="text-align: right;">20.691,60</td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Uso	Ordenanza	Superficie m2	Coef Edif.	Edificabilidad	Nº Plantas	Para el ámbito SURO-Camino de San Sebastian se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial incorporado al documento del PGOU	DP Dotacional privado	s/pp	32.390,40	0,38	12.308,35		TR Terciario comp Res	s/pp	16.766,50	0,50	8.383,25	1 a3 s/1tipo													TOTALES		49.156,90		20.691,60		
Uso	Ordenanza	Superficie m2	Coef Edif.	Edificabilidad	Nº Plantas	Para el ámbito SURO-Camino de San Sebastian se adopta que le sea de aplicación las condiciones de desarrollo recogidas en el Plan Parcial incorporado al documento del PGOU																																		
DP Dotacional privado	s/pp	32.390,40	0,38	12.308,35																																				
TR Terciario comp Res	s/pp	16.766,50	0,50	8.383,25	1 a3 s/1tipo																																			
TOTALES		49.156,90		20.691,60																																				
<p style="text-align: center;">COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Viviendas Libres</th> <th rowspan="2">N.º Viviendas</th> <th rowspan="2">%</th> <th rowspan="2">m2.t</th> <th rowspan="2">%</th> <th rowspan="2">nº Min</th> <th rowspan="2">nº Max</th> <th rowspan="2">Observaciones</th> </tr> <tr> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td> </td> </tr> <tr> <td>Total viviendas</td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>			Viviendas Libres	N.º Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max	Observaciones	Viviendas Protegidas								Total viviendas																					
Viviendas Libres	N.º Viviendas	%									m2.t	%	nº Min	nº Max	Observaciones																									
Viviendas Protegidas																																								
Total viviendas																																								
<p style="text-align: center;">Otras determinaciones</p>																																								
<p style="text-align: center;">CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</p> <p style="text-align: center;">Sistema de Actuación: Compensación</p> <p style="text-align: center;">Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial incorporado al PGOU. Pry. Urbanización.</p> <p style="text-align: center;">Plazos Desarrollo: 1er Cuatrienio</p> <p>Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedan establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.</p> <p>(*) Directrices para la formulación de Estudio de Detalle</p> <p>La ordenación del ámbito queda recogida en los planos de ordenación completa y P.P. que asume el presente PGOU, pudiéndose, en su caso, mediante Estudio de Detalle establecer ordenación de volúmenes y fijar y/o reajustar las alineaciones y rasantes recogidas en los planos de ordenación pormenorizada.</p>																																								





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS-R1 Carboneras

Planos: O.3. A2 y A4

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo es colmatar la trama urbana estableciendo la línea divisoria entre actividades económicas que se situaran al norte del sector y las residenciales al sur.
En la zona del arroyo Este que le afecta, se situaran espacios libres sirviendo de transición entre los espacios residenciales e industriales.
La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7, y 2.2.8. de las NNUU.
Para el desarrollo del ámbito se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.

El sector en su zona Oeste limitara con el suelo no urbanizable con viario.
Los usos industriales se desarrollaran al norte de la prolongación de la C/ México.
Se establecerá zona de transición entre la zona industrial y residencial mediante la ubicación de los sistemas locales que se estimen.

Los espacios libres se situaran preferentemente en el entorno de la zona del arroyo Este de Bollullos
En la zona del arroyo Este que le afecta, se situaran espacios libres estudiándose la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación.

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultanea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

La ordenación deberá prever viario y/o espacios libres de edificación en las zonas limitrofes con el suelo no urbanizable con el objeto de evitar traseras de edificaciones, potenciando un espacio de transición paisajística con el suelo no urbanizable.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación:	Compensación
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Plan Parcial; Prry Urbanización; Prry Reparcelación
Plazos para Ordenación Detallada:	2do Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
SUPERFICIE DEL SECTOR:	46.656,30 m2	NIVEL DENSIDAD	media-baja
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MINIMA VP	5.458,79[m2]
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,600 m²/m²s	SUP. Sistema Generales inc.:	0,00 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	27.993,78 m2t	SUP. Sin S. General:	46.656,30 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,34128 ua/m2
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objeto (ua):	23.766,72 ua	Cesión Aprovechamiento (ua): 1.592,28 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	14.330,50 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua): 7.843,94 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos:	No posee ningún Sistema General Incluido
Adscritos:	Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	131 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	28,08 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	49 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

uso	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones
		m² edifíc.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	
Residencial	VL	REM	12.737,17	1,00	12.737,17	82	3.600,00	15.000,00
		RUA		1,20	0,00		0,00	5.000,00
	VP	REM	5.458,79	0,60	3.275,27	49	5.458,79	18.000,00
INDUSTRIAL		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	1.500,00
		I2	7.558,32	0,70	5.290,82		2.100,00	7.000,00
TERCIARIO		TR	2.239,50	1,10	2.463,45		600,00	4.200,00
		Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00
TOTALES			27.993,78		23.766,72	131	11.756,79	27.993,78

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas	%	m2,t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	82	62,60%	12.737,17	70,00%	0	82	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas	49	37,40%	5.458,79	30,00%	49	131	
Total viviendas	131	100,00%	18.195,96	100,00%	49	131	

Otras determinaciones

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados

El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.
El sector queda en su lindero norte afectado por la Colada de la Cañada de la Muela debiendo el Plan Parcial contemplar las condiciones de actuación y ordenación, en su caso, de la vía pecuaria y en función de ello la aplicación de la legislación que afecte a la misma.

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca.
Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SURS-R2 Cruz de Montaña

Planos: O.3. A3,A4,A5 y A6

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo es colmatar la trama urbana.

La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES

Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7. y 2.2.8. de las NNUU.

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prry Urbanización; Prry Reparcelación
Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR:	69.282,74 m2	NIVEL DENSIDAD	media
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	11.290,32 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,560 m2t/m2s	SUP. Sistema Generales inc.:	0,00 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	38.798,33 m2t	SUP. Sin S. General:	69.282,74 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,34128 ua/m2	
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	34.398,60 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	2.364,47 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	21.280,22 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprov. (ua):	10.753,91 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos: No posee ningún Sistema General Incluido

Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	283 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	40,85 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	102 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones
		m2t edific.	coef.Homog.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	
Residencial	VL	REM	26.344,07	1,00	26.344,07	181	7.800,00	27.208,02
		RUA	0,00	1,20	0,00		0,00	6.000,00
	VP	REM	11.290,32	0,60	6.774,19	102	11.290,32	30.698,33
INDUSTRIAL		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00
		I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00
TERCIARIO		TR	1.163,95	1,10	1.280,35		300,00	4.000,00
		Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00
TOTALES			38.798,33		34.398,60	283	19.390,32	38.798,33

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas		%		m2.t		%		nº Min	nº Max	Observaciones
	181	102	63,96%	36,04%	26.344,07	11.290,32	70,00%	30,00%			
Viviendas Libres	181		63,96%		26.344,07		70,00%		0	181	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas		102		36,04%		11.290,32		30,00%	102	283	
Total viviendas	283		100,00%		37.634,38		100,00%		102	283	

Otras determinaciones





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO **SURS-R3 Huertecillos** Planos: **O.3. A4 y A6**

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:

El objetivo es colmatar la trama urbana, maclando los distintos usos industriales y residenciales que existen en su perímetro Sur. Se potenciará la actividad industrial a pie del sistema genera previsto, y se establecerá en las zonas de transición entre uso industrial y residencial los equipamientos locales y en su caso usos terciarios que se puedan considerar en el desarrollo.

La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
------------------------	--------------------------	-----------------------------	--------------------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR:	117.316,00 m ²	NIVEL DENSIDAD	media-baja
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	8.974,67 m ²
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,510 m ² /m ² s	SUP. Sistema Generales inc.:	11.531,24 m ²
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	59.831,16 m ²	SUP. Sin S. General:	105.784,76 m ²

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,34128 ua/m²	
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	46.799,93 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	4.003,74 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	36.033,66 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):	6.762,54 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos:

SGV-12	Viaro zona Huertecillos. Viario y zonas ajardinadas asociadas	11.531,24 m ²
--------	---	--------------------------

Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	225 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	19,18 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	81 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m ²		Observaciones
		m ² edifíc.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m ²	Max m ²	
Residencial	VL	REM	20.940,91	1,00	20.940,91	144	6.000,00	36.000,00
	VP	RUA		1,20	0,00		0,00	10.000,00
INDUSTRIAL		REM	8.974,67	0,60	5.384,80	81	8.974,67	24.750,00
		I1	16.513,40	0,65	10.733,71		4.800,00	20.000,00
TERCIARIO		I2	11.008,93	0,70	7.706,25		3.300,00	28.000,00
		TR	0,00	1,10	0,00		0,00	0,00
		Ti	2.393,25	0,85	2.034,26		600,00	6.000,00
TOTALES			59.831,16		46.799,93	225	23.074,67	59.831,16

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas	%	m ² t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	144	64,00%	20.940,91	70,00%	0	144	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas	81	36,00%	8.974,67	30,00%	81	225	
Total viviendas	225	100,00%	29.915,58	100,00%	81	225	

Otras determinaciones

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados

El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca.

Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9quáter, 14 y 14bis.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación

Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prry Urbanización; Prry Reparcelación

Plazos para Ordenación Detallada: 2do Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

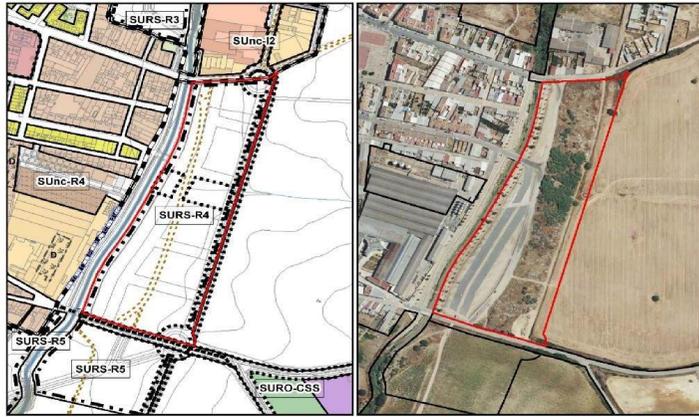
SURS-R4 Camino de Villalba

Planos: O.3. A6

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo es potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este.
En la zona del arroyo de la Cerrada el viario que se proponga tendrá carácter preferente peatonal potenciándose la idea de paseo a lo largo del trazado del arroyo.

La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7. y 2.2.8. de las NNUU.
Para el desarrollo del ámbito se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.

El borde del sector limitrofo con el arroyo tendrá carácter preferente peatonal
Urbanización del SGV-9 que se sitúa en el sector.
El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prry Urbanización; Prry Reparcelación
Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio
Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
SUPERFICIE DEL SECTOR:	54.942,00 m2	NIVEL DENSIDAD	media
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MINIMA VP	8.972,78 m2
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,450 m2/m2s	SUP. Sistema Generales inc.:	9.765,12 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24.723,90 m2t	SUP. Sin S. General:	45.176,88 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO	
		0,34128 ua/m2	
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	21.134,79 ua	Cesión Aprovechamiento (ua): 1.875,05 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	16.875,46 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua): 2.384,28 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos:		
Sistema General Viario "Ronda Este I"	SGV-9	6.145,43 m2
Sistema General Espacios Libres "Camino de Villalba"	SGEL-5	3.619,69 m2

Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	189 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	34,40 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	81 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones
		m² edífic.	coef.Homog.	Aprobó (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	
Residencial	VL	REM	15.751,12	1,00	15.751,12	108	4.500,00	15.751,12
		RUA		1,20	0,00		0,00	0,00
	VP	REM	8.972,78	0,60	5.383,67	81	8.972,78	20.223,90
INDUSTRIAL		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00
		I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00
TERCIARIO		TR	0,00	1,10	0,00		0,00	4.900,00
		Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00
TOTALES			24.723,90		21.134,79	189	13.472,78	24.723,90

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas	%	m2.t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	108	57,14%	15.751,12	63,71%	0	108	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas	81	42,86%	8.972,78	36,29%	81	189	
Total viviendas	189	100,00%	24.723,90	100,00%	81	189	

Otras determinaciones

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados

El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca.

Según 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico y a lo dispuesto en el artículo 9, 9bis, 9ter, 9cuater, 14 y 14bis.





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SURS-R5 Arroyo de la Huerta
Planos: O.3. A6 y A7

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:

El objetivo es potenciar el crecimiento de la ciudad hacia el Este, colmatando y completando la actual trama urbana que presenta hacia este espacio traseras y edificaciones en estado de deterioro y abandono. La actuación propondrá la configuración de una nueva fachada de la ciudad en su lado Este aprovechando la topografía del terreno. Servirá la actuación además para configurar los nuevos accesos a la zona este de la población.

La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Minimo cesión viarios (m2)
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7. y 2.2.8. de las NNUU.

Para el desarrollo del ámbito se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la administración competente en dicha materia.

En la zona del arroyo de la Cerrada, con el que limita por el Este, se situaran espacios libres estudiándose la topografía de implantación residencial para que esta se sitúe por encima de las cotas de riesgo de inundación, en su caso.

Actuación de encauzamiento del S.G. Hidráulico que afecte el paso de viario sobre el mismo.

Obtención de suelo y urbanización de: Travesía c/ Fernández Merchante AV-19 (sup afectada 112 m2); c/ san Vicente AV-20 (Sup afectada 261 m2)

Urbanización del S.G.V-8 que forma parte del sector

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación

Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Pry Urbanización; Pry Reparcelación

Plazos para Ordenación Detallada: 1er Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS			
SUPERFICIE DEL SECTOR:	87.860,20 m2	NIVEL DENSIDAD	media
USO GLOBAL:	Residencial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	14.317,70 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,560 m2t/m2s	SUP. Sistema Generales inc.:	1.669,80 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	49.201,71 m2t	SUP. Sin S. General:	86.190,40 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-1	APROVECHAMIENTO MEDIO		0,34128 ua/m2
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	43.622,24 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	2.998,48 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	26.986,30 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):	13.637,47 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos:

Sistema General Viario "Ronda Sur"	SGV8c	1.669,80 m2
------------------------------------	-------	-------------

Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	360 viv
Densidad de viviendas (viv/hs):	40,97 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	130 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones
		m2t edificación	coef.Homog.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	
Residencial	REM	33.407,96	1,00	33.407,96	230	9.900,00	34.584,01	
	RUA		1,20	0,00		0,00	0,00	
INDUSTRIAL	REM	14.317,70	0,60	8.590,62	130	14.317,70	39.001,71	
	I1	0,00	0,65	0,00		0,00	0,00	
TERCIARIO	I2	0,00	0,70	0,00		0,00	0,00	
	TR	1.476,05	1,10	1.623,66		300,00	5.000,00	
	Ti	0,00	0,85	0,00		0,00	0,00	
TOTALES		49.201,71		43.622,24	360	24.517,70	49.201,71	

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

	N.º Viviendas	%	m2,t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	230	63,89%	33.407,96	70,00%	0	230	Plazo de ejecución de VP cuatro años a partir de terminación urbanización
Viviendas Protegidas	130	36,11%	14.317,70	30,00%	130	360	
Total viviendas	360	100,00%	47.725,66	100,00%	130	360	

Otras determinaciones

Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados

El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.

Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico.



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

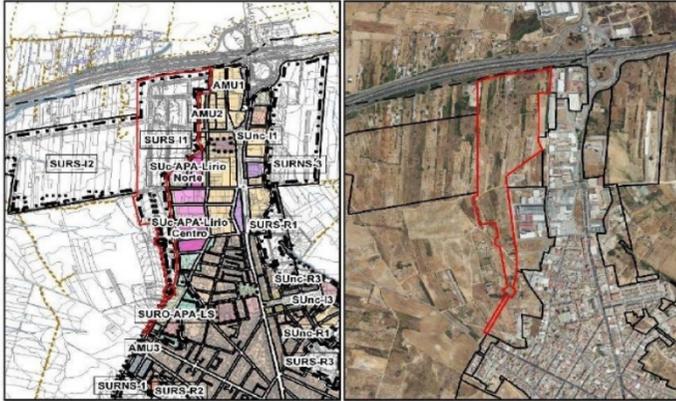
SURS-I1 Lirio Norte

Planos: O.3. A1, A2 y A3

CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)

Los criterios y objetivos de esta actuación son:
El objetivo es completar el desarrollo industrial previsto en el anterior PGOU y establecer las necesarias conexiones con los futuros suelos industriales a desarrollar.

La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR. Art.10.2.A. LOUA)

RESERVA DOTACIONES LOCALES			
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Mínimo cesión viarios (m2)
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.

DETERMINACIONES VINCULANTES

Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7. y 2.2.8. de las NNUU.

Urbanización del Sistema General SGV-2

El desarrollo del sector deberá prever el trazado y actuaciones en los viarios en suelo urbano de conexión con la carretera A-493 que atraviesa la población y conecta con el nudo de la A-49 con el sector SURS-I2 Autovía 1, siendo a cargo del sector, los costes de infraestructuras viarias necesarios para la adecuación de los viarios en suelo urbano y conexión con el sector SURS-I2 Autovía 1, así mismo el sector quedara afectado, en su caso, en función de los desarrollos de suelos industriales, a la remodelación de la salida en el P.K. 48, mediante deflector; todo ello sujeto a los condicionantes de desarrollo del sector, y al cumplimiento de la Ley de Carreteras y autorización de los correspondientes organismos y su financiación a cargo del sector.

Se garantizara la conexión con el sector SURS I2 "AUTOVÍA I", estableciéndose la continuidad entre el actual suelo Urbano y los desarrollos previstos.

Reserva de 6,705 m2 de suelo para permuta por transferencia de aprovechamiento al sector SURO-APA Lirio Sur (Innovación cambio ubicación Sistema General de espacio Libre "Lirio")

El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Sistema de Actuación: Compensación
Instrumentos de Desarrollo y Gestión: Plan Parcial; Prry Urbanización; Prry Reparcelación
Plazos para Ordenación Detallada: Ter Cuatrienio

Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)

CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO
------------------------	-------------------	-----------------------------	-------------

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

SUPERFICIE DEL SECTOR:	194.682,22 m2	NIVEL DENSIDAD	--
USO GLOBAL:	Industrial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	0,00 m2t
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,500 m2t/m2	SUP. Sistema Generales inc.:	13.928,23 m2
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	97.341,11 m2t	SUP. Sin S. General:	180.753,99 m2

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

ÁREA DE REPARTO	AR-2	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,30671 ua/m2	
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objetivo (ua):	66.970,68 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	5.971,03 ua
	Aprovechamiento Subjetivo (ua):	53.739,29 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):	7.260,36 ua

COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA

Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.

SISTEMAS GENERALES

Incluidos:	Sistema General Viario "Ronda Oeste I"	SGV-2	13.928,23 m2
Adscritos:	Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-2		

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)

Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	0 viv
Densidad de viviendas (viv/ha):	0,00 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas:	0 viv
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones
		m² edific.	coef.Homg.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	
Residencial	VL	0,00	1,00	0,00	0	0,00	0,00	0,00
	VP	0,00	0,60	0,00	0	0,00	0,00	0,00
INDUSTRIAL	I1	0,00	0,65	0,00		0,00	61.507,00	
	I2	52.564,20	0,70	36.794,94		15.600,00	77.107,00	
TERCIARIO	TR	0,00	1,10	0,00		0,00	0,00	
	TI	35.042,80	0,85	29.786,38		10.500,00	15.000,00	
TOTALES		87.607,00		66.581,32	0	15.600,00	87.607,00	

COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)

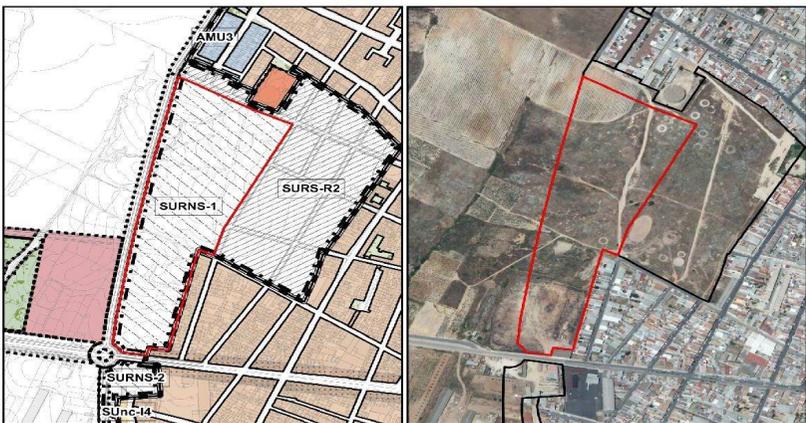
	N.º Viviendas	%	m2,t	%	nº Min	nº Max	Observaciones
Viviendas Libres	0		0,00		0	0	
Viviendas Protegidas	0		0,00		0	0	
Total viviendas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0	

Otras determinaciones



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SURS-I2 AUTOVIA I	Planos: O.3. A1																																																																																				
<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA (OPPR)</p> <p>Los criterios y objetivos de esta actuación son: El objetivo es potenciar el desarrollo de actividades económicas aprovechando la situación estratégica de los suelos en los ejes de comunicación Sevilla-Huelva y costa-sierra de Huelva que le son limítrofes y dar respuesta a la demanda de suelo para industrias de carácter extensivo.</p> <p>La ordenación recogida en la imagen es orientativa, no vinculantes</p>																																																																																						
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR.Art.10.2.A.LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="4">RESERVA DOTACIONES LOCALES</th> </tr> <tr> <td>Min. cesión espacios Libre (m2)</td> <td>Min. cesión equip. Dot. (m2)</td> <td>Min. cesión S.I.P.S. (m2)</td> <td>Mínimo cesión viarios (m2)</td> </tr> <tr> <td>s/ art. 17 LOUA y RP</td> <td>s/ art. 17 LOUA y RP</td> <td>s/ art. 17 LOUA y RP</td> <td>s/Ord. P.P.</td> </tr> </table>			RESERVA DOTACIONES LOCALES				Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Mínimo cesión viarios (m2)	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.																																																																								
RESERVA DOTACIONES LOCALES																																																																																						
Min. cesión espacios Libre (m2)	Min. cesión equip. Dot. (m2)	Min. cesión S.I.P.S. (m2)	Mínimo cesión viarios (m2)																																																																																			
s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/ art. 17 LOUA y RP	s/Ord. P.P.																																																																																			
<p>DETERMINACIONES VINCULANTES</p> <p>Las que resulten de la aplicación del artículo 2.2.7, y 2.2.8. de las NNUU. Actuaciones de adecuación y protección del SGEL-1 y SGEL-2</p> <p>El desarrollo del sector queda sujeto a establecer las necesarias conexiones con la A-49, que en el presente PGOU se establecen, sujeto a los estudios, proyectos y ejecución a cargo del sector, la conexión a la A-49, y en su caso, modificaciones del enlace, incluido en su caso, el desdoblamiento del cruce a nivel del P.K 49,5 de la Autovía, así como, en su caso, la remodelación de la salida en el P.K. 48, mediante deflector; todo ello sujeto a los condicionantes de desarrollo del sector, y al cumplimiento de la Ley de Carreteras y autorización de los correspondientes organismos y su financiación a cargo del sector.</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las conexiones viarias con el actual suelo urbano de la zona denominada El Lirio. Se deberán prever la conexión con las vías de servicio de la A-49.</p> <p>La ordenación deberá prever vialidad y/o espacios libres de edificación en las zonas limítrofes con el suelo no urbanizable con el objeto de evitar traseras de edificaciones, potenciando un espacio de transición paisajística con el suelo no urbanizable.</p> <p>El trazado viario preverá las futuras conexiones con el enlace A-49 - A-483</p> <p>El desarrollo del sector se vincula a la ejecución previa o simultánea de las redes generales de infraestructuras de saneamiento, abastecimiento, y energía eléctrica precisa para garantizar su correcta integración en la estructura urbana.</p>																																																																																						
<p>CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Sistema de Actuación:</td> <td>Cooperación</td> <td>Se constituirá entidad de conservación.</td> </tr> <tr> <td>Instrumentos de Desarrollo y Gestión:</td> <td>Plan Parcial; Prg Urbanización; Prg Reparcelación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Plazos para Ordenación Detallada:</td> <td colspan="2">1er Cuatrenio</td> </tr> </table> <p>Los plazos para la redacción y desarrollo de los proyectos de urbanización, y reparcelación quedaran establecidos en el Plan Parcial, siendo dichos plazos como máximo los recogidos en el art. 13.1.4. de las NNUU.</p>			Sistema de Actuación:	Cooperación	Se constituirá entidad de conservación.	Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Plan Parcial; Prg Urbanización; Prg Reparcelación		Plazos para Ordenación Detallada:	1er Cuatrenio																																																																												
Sistema de Actuación:	Cooperación	Se constituirá entidad de conservación.																																																																																				
Instrumentos de Desarrollo y Gestión:	Plan Parcial; Prg Urbanización; Prg Reparcelación																																																																																					
Plazos para Ordenación Detallada:	1er Cuatrenio																																																																																					
<p>DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE. Art.10.1. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>CLASE DE SUELO:</td> <td>SUELO URBANIZABLE</td> <td>CATEGORÍA DEL SUELO:</td> <td>SECTORIZADO</td> </tr> <tr> <td colspan="4">DETERMINACIONES URBANÍSTICAS</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE DEL SECTOR:</td> <td>260.298,43 m2</td> <td>NIVEL DENSIDAD</td> <td>--</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL:</td> <td>Industrial</td> <td>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP</td> <td>0,00 m2t</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD GLOBAL</td> <td>0,470 m2t/m2s</td> <td>SUP. Sistema Generales inc.:</td> <td>20.439,30 m2</td> </tr> <tr> <td>MÁXIMA EDIFICABILIDAD</td> <td>122.340,26 m2t</td> <td>SUP. Sin S. General:</td> <td>239.859,13 m2</td> </tr> </table>			CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO	DETERMINACIONES URBANÍSTICAS				SUPERFICIE DEL SECTOR:	260.298,43 m2	NIVEL DENSIDAD	--	USO GLOBAL:	Industrial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	0,00 m2t	EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,470 m2t/m2s	SUP. Sistema Generales inc.:	20.439,30 m2	MÁXIMA EDIFICABILIDAD	122.340,26 m2t	SUP. Sin S. General:	239.859,13 m2																																																												
CLASE DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE	CATEGORÍA DEL SUELO:	SECTORIZADO																																																																																			
DETERMINACIONES URBANÍSTICAS																																																																																						
SUPERFICIE DEL SECTOR:	260.298,43 m2	NIVEL DENSIDAD	--																																																																																			
USO GLOBAL:	Industrial	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP	0,00 m2t																																																																																			
EDIFICABILIDAD GLOBAL	0,470 m2t/m2s	SUP. Sistema Generales inc.:	20.439,30 m2																																																																																			
MÁXIMA EDIFICABILIDAD	122.340,26 m2t	SUP. Sin S. General:	239.859,13 m2																																																																																			
<p>CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>ÁREA DE REPARTO</td> <td>AR-2</td> <td>APROVECHAMIENTO MEDIO</td> <td>0,30671 ua/m2</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Análisis de aprovechamiento</td> <td>Aprovechamiento Objeto (ua):</td> <td>84.521,83 ua</td> <td>Cesión Aprovechamiento (ua):</td> <td>7.983,52 ua</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Sujeto (ua):</td> <td>71.851,72 ua</td> <td>Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):</td> <td>4.686,58 ua</td> </tr> </table>			ÁREA DE REPARTO	AR-2	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,30671 ua/m2	Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objeto (ua):	84.521,83 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	7.983,52 ua	Aprovechamiento Sujeto (ua):	71.851,72 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):	4.686,58 ua																																																																							
ÁREA DE REPARTO	AR-2	APROVECHAMIENTO MEDIO	0,30671 ua/m2																																																																																			
Análisis de aprovechamiento	Aprovechamiento Objeto (ua):	84.521,83 ua	Cesión Aprovechamiento (ua):	7.983,52 ua																																																																																		
	Aprovechamiento Sujeto (ua):	71.851,72 ua	Excesos (+) & Defectos (-) Aprop. (ua):	4.686,58 ua																																																																																		
<p>COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA</p> <p>Los recogidos en la tabla Condiciones de la edificación en las columnas de Tipología y Coef Homog.</p>																																																																																						
<p>SISTEMAS GENERALES</p> <p>Incluidos:</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Sistema General espacios Libres "Las Juntas I"</td> <td>SGEL-1</td> <td>6.863,27 m2</td> </tr> <tr> <td>Sistema General espacios Libres "Las Juntas II"</td> <td>SGEL-2</td> <td>3.976,03 m2</td> </tr> <tr> <td>Sistema General Infraestructuras (parcela para Sub-estación)</td> <td>SGI-1</td> <td>3.600,00 m2</td> </tr> <tr> <td>Sistema General Infraestructuras (parcela para temas medioambientales)</td> <td>SGI-2</td> <td>4.400,00 m2</td> </tr> <tr> <td>Sistema General Infraestructuras (Parcela para infraestructuras de abastecimiento)</td> <td>SGI-3</td> <td>1.600,00 m2</td> </tr> </table> <p>Adscritos: Sistemas Generales adscrito al Área de Reparto AR-2</p>			Sistema General espacios Libres "Las Juntas I"	SGEL-1	6.863,27 m2	Sistema General espacios Libres "Las Juntas II"	SGEL-2	3.976,03 m2	Sistema General Infraestructuras (parcela para Sub-estación)	SGI-1	3.600,00 m2	Sistema General Infraestructuras (parcela para temas medioambientales)	SGI-2	4.400,00 m2	Sistema General Infraestructuras (Parcela para infraestructuras de abastecimiento)	SGI-3	1.600,00 m2																																																																					
Sistema General espacios Libres "Las Juntas I"	SGEL-1	6.863,27 m2																																																																																				
Sistema General espacios Libres "Las Juntas II"	SGEL-2	3.976,03 m2																																																																																				
Sistema General Infraestructuras (parcela para Sub-estación)	SGI-1	3.600,00 m2																																																																																				
Sistema General Infraestructuras (parcela para temas medioambientales)	SGI-2	4.400,00 m2																																																																																				
Sistema General Infraestructuras (Parcela para infraestructuras de abastecimiento)	SGI-3	1.600,00 m2																																																																																				
<p>DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO. Art. 10.2.B. LOUA)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td>Superficie máxima de suelo lucrativo:</td> <td>A determinar por el P.P.</td> <td>Número máximo de viviendas:</td> <td>0 viv</td> </tr> <tr> <td>Densidad de viviendas (viv/ha):</td> <td>0,00 viv/ha</td> <td>Número mínimo de viviendas protegidas</td> <td>0 viv</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>Ordenanzas de aplicación:</td> <td>A determinar por el P.P.</td> </tr> </table>			Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	0 viv	Densidad de viviendas (viv/ha):	0,00 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv			Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.																																																																								
Superficie máxima de suelo lucrativo:	A determinar por el P.P.	Número máximo de viviendas:	0 viv																																																																																			
Densidad de viviendas (viv/ha):	0,00 viv/ha	Número mínimo de viviendas protegidas	0 viv																																																																																			
		Ordenanzas de aplicación:	A determinar por el P.P.																																																																																			
<p>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">USO</th> <th rowspan="2">TIPOLOGÍA</th> <th colspan="4">Valor de calculo</th> <th colspan="2">Edif. por usos lucr. m2t</th> <th rowspan="2">Observaciones</th> </tr> <tr> <th>m2 edifice.</th> <th>coef.Homog.</th> <th>Aprov (ua)</th> <th>nº viv.</th> <th>Min m2t</th> <th>Max m2t</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">Residencial</td> <td>VL</td> <td>REM</td> <td>0,00</td> <td>1,00</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RUA</td> <td></td> <td>1,20</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>VP</td> <td>REM</td> <td>0,00</td> <td>0,60</td> <td>0,00</td> <td>0</td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">INDUSTRIAL</td> <td></td> <td>I1</td> <td>0,00</td> <td>0,65</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>81.723,25</td> </tr> <tr> <td></td> <td>I2</td> <td>40.678,14</td> <td>0,70</td> <td>28.474,70</td> <td></td> <td>12.000,00</td> <td>93.723,25</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">TERCIARIO</td> <td></td> <td>TR</td> <td>0,00</td> <td>1,10</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0,00</td> <td>0,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>TI</td> <td>75.545,11</td> <td>0,85</td> <td>64.213,35</td> <td></td> <td>22.500,00</td> <td>15.000,00</td> </tr> <tr> <td>TOTALES</td> <td></td> <td></td> <td>116.223,25</td> <td></td> <td>92.688,04</td> <td>0</td> <td>12.000,00</td> <td>116.223,25</td> </tr> </tbody> </table>			USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones	m2 edifice.	coef.Homog.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t	Residencial	VL	REM	0,00	1,00	0,00	0	0,00	0,00		RUA		1,20	0,00		0,00	0,00		VP	REM	0,00	0,60	0,00	0	0,00	0,00	INDUSTRIAL		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	81.723,25		I2	40.678,14	0,70	28.474,70		12.000,00	93.723,25	TERCIARIO		TR	0,00	1,10	0,00		0,00	0,00		TI	75.545,11	0,85	64.213,35		22.500,00	15.000,00	TOTALES			116.223,25		92.688,04	0	12.000,00	116.223,25
USO	TIPOLOGÍA	Valor de calculo				Edif. por usos lucr. m2t		Observaciones																																																																														
		m2 edifice.	coef.Homog.	Aprov (ua)	nº viv.	Min m2t	Max m2t																																																																															
Residencial	VL	REM	0,00	1,00	0,00	0	0,00	0,00																																																																														
		RUA		1,20	0,00		0,00	0,00																																																																														
	VP	REM	0,00	0,60	0,00	0	0,00	0,00																																																																														
INDUSTRIAL		I1	0,00	0,65	0,00		0,00	81.723,25																																																																														
		I2	40.678,14	0,70	28.474,70		12.000,00	93.723,25																																																																														
TERCIARIO		TR	0,00	1,10	0,00		0,00	0,00																																																																														
		TI	75.545,11	0,85	64.213,35		22.500,00	15.000,00																																																																														
TOTALES			116.223,25		92.688,04	0	12.000,00	116.223,25																																																																														
<p>COMPUTO DE VIVIENDAS (nueva construcción)</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">N.º Viviendas</th> <th rowspan="2">m2,t</th> <th rowspan="2">%</th> <th rowspan="2">nº Min</th> <th rowspan="2">nº Max</th> <th rowspan="2">Observaciones</th> </tr> <tr> <th>0</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Viviendas Libres</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Viviendas Protegidas</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> <td>0,00</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Total viviendas</td> <td>0</td> <td>0,00%</td> <td>0,00</td> <td>0,00%</td> <td>0</td> <td>0</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				N.º Viviendas		m2,t	%	nº Min	nº Max	Observaciones	0	%	Viviendas Libres	0	0,00%	0,00		0	0		Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00		0	0		Total viviendas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0																																																			
	N.º Viviendas			m2,t	%						nº Min	nº Max	Observaciones																																																																									
	0	%																																																																																				
Viviendas Libres	0	0,00%	0,00		0	0																																																																																
Viviendas Protegidas	0	0,00%	0,00		0	0																																																																																
Total viviendas	0	0,00%	0,00	0,00%	0	0																																																																																
<p>Otras determinaciones</p> <p>Previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación, se deberá ejecutar el deslinde del Dominio Público Hidráulico de los cauces afectados, según lo estipulado en el art. 241.1 del R.D. 849/1986, de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del DPH. El procedimiento de deslinde se iniciará mediante acuerdo con el Organismo competente, y el mismo se podrá desarrollar a instancia de parte o de los interesados</p> <p>El sector se encuentra afectado por las limitaciones de uso establecidas en el Decreto 189/2002, en sus artículos 14 y 18.</p> <p>Para el desarrollo de la zona se deberá solicitar informe en materia hidráulica a la Administración hidráulica por la zona de influencia del arroyo Las juntas</p> <p>Los emplazamientos de los sistemas de infraestructuras SGI-1 y SG2 y SG3, recogidos en la documentación grafica son orientativos, quedando sujetos a la ordenación del sector y/o intereses de emplazamiento municipal.</p> <p>Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afectaciones al dominio público hidráulico.</p>																																																																																						

<p style="text-align: center;">SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>SURNS-1 CRUZ DE MONTAÑINA</p> <p>Superficie: 69.301,11 m2</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE . Art. 10.1.A.e. LOUA)</p> <p>CLASE DE SUELO SUELO URBANIZABLE</p> <p>CATEGORÍA DE SUELO NO SECTORIZADO</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">USOS INCOMPATIBLES</p> <p>En el desarrollo de esta área se establece como usos globales incompatible, el Industrial y Terciario.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA</p> <p>- La sectorización del área precisara la ejecución previa o simultanea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir en el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la e urbana</p> <p>- La Ordenación se abordara mediante un único Plan de Sectorización que definirá un único sector, que podrá desarrollarse en una o varias Unidades de Ejecución.</p> <p>- El sistema de gestión preferente será el de compensación.</p> <p>- La ordenación situara viario de borde paralelo al sistema general viario SGVL-4, siguiendo los criterios de diseño recogidos en la memoria Ordenación apdo. 2.4.5. "Ronda Urbana"</p> <p>- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del sector SURS-R2.</p> <p>- Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector , previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.</p> <p>- El sector queda en su lindero sur afectado por la Colada del Camino de Bollullos debiendo el Plan de Sectorización contemplar las condiciones de actuación y ordenación, en su caso, de la vía pecuaria y en función de ello la aplicación de la legislación que afecte a la misma.</p> <p>- Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.</p> </div>	<p style="text-align: center;">SURNS-1 CRUZ DE MONTAÑINA Planos: O.3. A3 y A5</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO</p> <p>Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano entre al sector SURS-R2 y la ronda Oeste.</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p style="text-align: center;">CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE . Art. 10.1.A.c. LOUA)</p> <p>Sistemas Generales previstos incluidos en el sector: No se prevén</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p style="text-align: center;">OTRAS DETERMINACIONES</p> <ul style="list-style-type: none"> • En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS. </div>
--	---



2

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	SURNS-2 ESCARABAJALES	Planos: O.3. A5 y A7
---	------------------------------	----------------------

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
SURNS-2 ESCARABAJALES	Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano entre al sector SURS-R2 y la ronda Oeste.
Superficie:	130.568,81 m2

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE . Art. 10.1.A.e. LOUA)	
CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO

USOS INCOMPATIBLES
En el desarrollo de esta área se establece como usos globales incompatible, el Industrial y Terciario.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA
- La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir en el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la e urbana
- La Ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá un único sector, que podrá desarrollarse en una o varias Unidades de Ejecución.
- El sistema de gestión preferente será el de compensación.
- La ordenación situará viario de borde paralelo al sistema general viario SGVL-4, siguiendo los criterios de diseño recogidos en la memoria Ordenación apdo. 2.4.5. "Ronda Urbana"
- La sectorización se podrá llevar a cabo desde el momento en que se inicien las obras de urbanización del sector SURS-R2.
- Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector , previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.
- El sector queda en su lindero sur afectado por la Colada del Camino de Bollullos debiendo el Plan de Sectorización contemplar las condiciones de actuación y ordenación, en su caso, de la vía pecuaria y en función de ello la aplicación de la legislación que afecte a la misma.
- Con carácter previo a cualquier actuación u obra en dominio público hidráulico se requerirá autorización administrativa expresa al Organismo de cuenca, y así mismo, acorde con el art. 78.1 del RDPH, los proyectos derivados del desarrollo del planeamiento deberán ser comunicados al organismo de cuenca para que se analicen las posibles afecciones al dominio público hidráulico.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE . Art. 10.1.A.c. LOUA)		
Sistemas generales previstos incluidos en el sector:	Destinado a S.G. Viario:	
	SGV-5 Ronda Oeste	21.103,63 m2
	SGV-13a Ronda Intermedia I	331,16 m2
	SGV-13c Ronda Intermedia III	4986,83 m2
	SGV-14a Ronda Escarabajales	1210,94 m2
	TOTAL	27.632,56 m2

Se ajustaran a las zonas recogidas en la ordenación completa del Plan.
La ejecución de los Sistemas Generales Viarios incluidos irán a cargo del sector

OTRAS DETERMINACIONES
• En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS o actuación anticipada de los Sistemas Generales previstos en el sector por interés del Ayto.



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO **SURNS-3 CAÑADA DEL JOROBADO** Planos: O.3. A6

SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

SURNS-3 CAÑADA DEL JOROBADO		Área de suelo urbanizable no sectorizado previsto para completar el crecimiento urbano entre al sector SURS-R2 y la ronda Oeste.
Superficie:	146.056,78 m2	

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES (OE . Art. 10.1.A.e. LOUA)

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA DE SUELO
SUELO URBANIZABLE	NO SECTORIZADO

USOS INCOMPATIBLES
En el desarrollo de esta área se establece como uso global incompatible, el Residencial.

CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN E INTEGRACIÓN EN LA ESTRUCTURA URBANA

- La sectorización del área precisará la ejecución previa o simultánea de las infraestructuras básicas de saneamiento, abastecimiento y energía eléctrica, a definir en el Plan de Sectorización, para garantizar su correcta integración en la e urbana
- La Ordenación se abordará mediante un único Plan de Sectorización que definirá uno o varios sectores de gestión y ejecución.
- La superficie mínima de los sectores será de 30.000 m2
- El sistema de gestión preferente será el de compensación.
- La sectorización del área si bien podría realizarse en cualquier momento del vigente Plan al no existir limitaciones derivadas de la aplicación de la Norma 45 del POTa por resultar incompatible con los usos residenciales , la sectorización de este sector queda vinculada al desarrollo del área colindante SUnc-11 "Cañada del Jorobado", al objeto de garantizar una accesibilidad racional a la misma, no pudiéndose llevar a cabo obras de urbanización sin la garantía de la ejecución previa de las obras de urbanización del sector SUnc-11.
- El Plan de sectorización para el desarrollo del sector deberá recoger las condiciones de las conexiones con la carretera A-49, así como la incidencia del tráfico en el enlace y en su caso su remodelación, estableciendo que será a cargo del sector, los costes de infraestructuras viarias necesarios para la conexión a la A-49, y sujetas dichas actuaciones al cumplimiento de la Ley de Carreteras y autorización de los correspondientes organismos.
- La ordenación deberá prever vial de borde evitando traseras de edificaciones potenciando un espacio de transición paisajística con el suelo no urbanizable colindante.
- Tanto el saneamiento como el abastecimiento de agua, tendrá que resolverse en la sectorización del sector , previa autorización de la Administración Competente en materia de aguas.

CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES (OE . Art. 10.1.A.c. LOUA)

Sistemas generales incluidos	SGV vinculado a A-49 SGEL en zona no edif. A-49	Lindante vía servicio A-49	17.000,00 m2
-------------------------------------	--	----------------------------	--------------

La distribución de los espacios destinados a Sistemas Generales Varios quedan condicionados a la ordenación que se establezca para asegurar las conexiones y vías de servicio de la A-49, para este o los sectores SURS-11; SURS-12 y/o SUnc-11 y/o interés general al cumplimiento de la Ley de Carreteras y autorización de los correspondientes organismos. El S.G. en su conjunto se situarán ocupando la zona norte a unos 50m de limite norte del sector.

Los costes de ejecución del S.G.V. ira a cargo de los sectores que corresponda SURS-11; SURS-12; SUnc-11 y/o SURNS-1 que para su desarrollo y en función de las previsiones de incidencia en la carga de tráfico estén sujetos a las mejoras de accesibilidad con la A-49. La ejecución del Sistema General Espacio Libre ira a cargo del presente sector SURNS-3.

OTRAS DETERMINACIONES

• En tanto no se proceda a la formulación del Plan de Sectorización serán aplicables las condiciones del suelo no urbanizable de carácter rural. Las actuaciones que implique edificación deberán ser provisionales o desmontables a costa del actuante cuando se tenga que ejecutar el PS o actuación anticipada de los Sistemas Generales previstos en el sector por interés del Ayto.

Huelva, 16 de abril de 2024.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.

00300381

