ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL. 1

CAPITULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL. 3

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL. 12

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL 19

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES. 21

CAPÍTULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO 22

TÍTULO III REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES .35

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. 37

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. . .39

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR .44

CAPÍTULO IV. PARCELACION URBANÍSTICA. 54

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA 57

TITULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA 61

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN 61

CAPÍTULO II. LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS 63

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS 68

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN. 70

CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES 71

CAPÍTULO VI. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA 72

CAPÍTULO VII. PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA 73

CAPÍTULO VIII. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN 77

TITULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA. 83

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 85

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA. 87

TITULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS. . .91

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS. 93

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS 96

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL 98

CAPÍTULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS . .100

CAPÍTULO V. USO GLOBAL DE PARQUE TECNOLÓGICO. 120

CAPÍTULO VI. USO GLOBAL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS. 121

CAPÍTULO VII. USO TURÍSTICO. 122

CAPÍTULO VIII: USO DOTACIONAL 126

CAPÍTULO IX. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES. 146

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN. 149

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN. 151

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA. 153

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. 155

CAPÍTULO IV: CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS. 165

CAPÍTULO V CONDICIONES DE ESTÉTICA. 167

IR AL ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE

TITULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN. 173

CAPITULO I. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL 175

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL 180

CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES 187

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO 190

TITULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO. 201

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES 203

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO 211

TITULO X. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO. 219

CAPÍTULO I. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO: ZONAS DE ORDENANZA Y AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. 221

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. 249

CAPÍTULO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. 259

CAPÍTULO IV. LAS ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO. 260

TITULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE. 265

CAPÍTULO I. EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO 267

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO 280

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-6 "ENTRADA OESTE LOS BARRIOS". 283

TITULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE. 285

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE 287

CAPÍTULO II. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN 293

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN. 301

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL 304

CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE 305

DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS 307

ANEXO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS 312

CAPÍTULO PRELIMINAR 312

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS 312

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS 318

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES . . .327

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS 332

ANEXO II. DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES 335

CAPITULO I. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE 335

CAPITULO II. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS 337

CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD 341

IR AL ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE

ANEXO III. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN 344

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES 345

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN 345

FICHAS ANEXAS

ANEXO 1 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 353

ANEXO 2 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA. 369

ANEXO 3 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA. 375

ANEXO 4 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. 379

ANEXO 5 SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO. SECTORES. 383

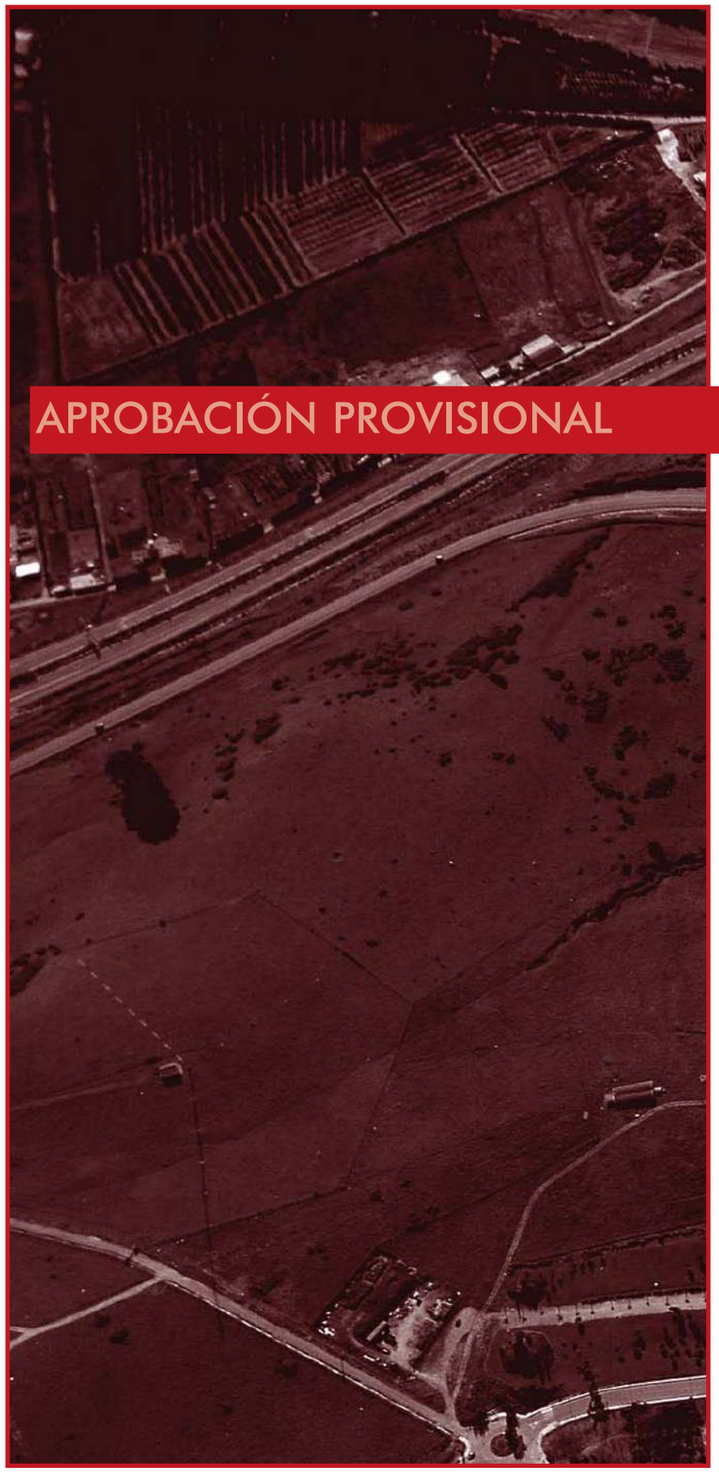
ANEXO 6 SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO. 407

ANEXO 7 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. 413

ANEXO 8 SUELO NO URBANIZABLE. SUBCATEGORIAS. 417

ANEXO 9 CATÁLOGO. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS E INMUEBLES. 431

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO I.

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL.

CAPITULO I. OBJETO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.1.1 Objeto del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios

1. Es objeto del presente Plan General de Ordenación Urbanística el establecimiento de la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Los Barrios y la organización de la gestión de su ejecución, adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía como a la Ley estatal 6/ 1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios sustituye al precedente documento de planeamiento general del municipio, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha: 10 de Julio 1.997 y elaborado en cumplimento de Resolución de la C.P.O.T.U. de fecha: 23 de Marzo 1.988. Junta de Andalucía , que queda así sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística.

3. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares y en las Disposiciones Transitorias.

Artículo 1.1.2. Ámbito territorial

El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Los Barrios

Artículo 1.1.3. Naturaleza del Plan de Ordenación Urbanística

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios es el instrumento de ordenación integral del territorio del municipio y, a tal efecto y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica el suelo, estableciendo los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, ya sea directamente o por medio de los instrumentos de planeamiento previstos para su desarrollo, el Plan delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la vigente legislación urbanística aplicable en la Comunidad Autónoma de Andalucía efectúa en él, para completar el estatuto jurídico concreto de la propiedad inmobiliaria.

Artículo 1.1.4. Finalidades y Principios Rectores de la ordenación urbanística

Son fines de la ordenación urbanística que establece el presente Plan General de Ordenación Urbanística, así como de los instrumentos urbanísticos que lo desarrollen, los de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivos los mandatos establecidos en los artículos 40, 45, 46 y 47 de la Constitución, el artículo 12.3 del Estatuto de Autonomía de Andalucía y el artículo 3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; y a tal fin se configuran como Principios Rectores del presente Plan:

a. La promoción de un desarrollo sostenible y cohesionado de la Ciudad y de su territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de vida de sus habitante, y a tal fin el presente Plan garantiza la disponibilidad de suelo para la adecuada dotación y equipamiento urbano, el acceso a una vivienda digna a todos los residentes así como para la implantación de actividades económicas.

b. La vinculación de los usos del suelo a la utilización racional y sostenible de los recursos naturales, incorporando objetivos de sostenibilidad y garantizando el disfrute de un medio ambiente urbano y natural adecuado para mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de sus ciudadanos.

c. La conservación del patrimonio histórico, cultural y artístico del municipio.

d. La subordinación de los usos del suelo y de las edificaciones, sea cual fuere su titularidad, al interés general definido por la ordenación urbanística del presente Plan evitando todo intento de especulación, y a tal fin, delimita el contenido del derecho de propiedad conforme a su función social y utilidad pública.

e. El aseguramiento de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística en materia de clasificación, calificación del suelo y en la ejecución de obras o actuaciones de los entes públicos que implique mejoras o repercusiones positivas para la propiedad privada.

f. La solidaridad de los beneficios y cargas entre quienes intervengan en la actividad de ejecución del planeamiento, impidiendo la desigual atribución de beneficios en situaciones iguales.

Artículo 1.1.5. Vigencia del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios tiene vigencia indefinida mientras no se apruebe su revisión íntegra que lo sustituya, y sin perjuicio de sus eventuales modificaciones. El horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

2. En el caso de vigencia sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, sus normas de aplicación directas serán prevalentes a aquellas disposiciones del presente Plan que resulten contradictorias o incompatibles con las mismas.

Artículo 1.1.6. Régimen General de la innovación del plan

1. El Plan General podrá ser innovado para su mejora mediante su revisión, integral o parcial, o mediante su modificación.

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

La sustantividad de estos elementos, sistemas, partes o determinaciones urbanísticas es de tal entidad que la eventual alteración de los criterios de intensidad, diseño, extensión y calidad de la clasificación o calificación del suelo en que se consagra aquella estructura general y orgánica, implicará una revisión anticipada del Plan.

2. Toda innovación que se redacte del Plan General deberá quedar integrada por la documentación idónea para el completo logro de sus fines y adecuado desarrollo de las determinaciones a que afecte, ello en función de sus objetivos y alcance. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la innovación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan. En concreto, el documento de modificación que se elabore habrá de quedar integrado por la siguiente documentación:

a. Memoria justificativa y explicativa que trate la necesidad de la alteración propuesta y los objetivos y fines pretendidos, habiendo de motivar, además de las necesarias mejoras que la misma suponga para el bienestar de la población y el mejor logro de los principios y fines de la función pública urbanística, la observancia de las reglas y estándares de ordenación legalmente dispuestos y las especialidades que a la misma son de aplicación conforme a las reglas 2ª del apartado 2.a) y 2ª y 3ª del apartado 2 c) del art. 36 LOUA.

b. Documentación Planimétrica refundida, parcial o íntegra, en función de las determinaciones que incorpore, a igual escala y definición que aquella que altere en el del Plan General. Ello sin perjuicio de la persistencia en su vigencia de la documentación integrante del Plan General, en lo no afectado por la modificación, la cual prevalecerá en todo caso sobre la integrante del documento de modificación.

c. Evaluación Económica - Financiera de las actuaciones urbanísticas propuestas.

3. La competencia para la formulación de modificaciones y revisiones del planeamiento general, salvo en aquellos supuestos en que proceda legalmente la sustitución por la correspondiente Consejería, es exclusiva del Excmo. Ayuntamiento de Los Barrios. No obstante lo anterior, y sólo cuando se refiera a modificaciones del planeamiento, las administraciones o entidades públicas podrán formular propuestas y los particulares solicitudes de iniciación de procedimientos de alteración del plan, las cuales podrán ser rechazadas motivadamente tanto por razones de oportunidad como de legalidad.

Las propuestas y solicitudes de iniciación que se formulen habrán de venir acompañadas de la documentación íntegra idónea para su aprobación, de la cual habrá de aportarse tres ejemplares, uno de ellos en soporte informático; el número de ejemplares habrá de incrementarse en función del número de administraciones sectoriales que hayan de emitir informes en el procedimiento.

No se considerará Revisión de ninguna clase la innovación del Plan que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres aquellos terrenos clasificados por este como suelo no urbanizable de Especial Protección siempre que mantenga esta clasificación y categoría de suelo.

No se considerará Revisión Total la innovación que pretenda incorporar al suelo urbanizable terrenos pertenecientes a los ámbitos del suelo no urbanizable identificados como aptos para delimitar áreas de reserva para la ampliación del Patrimonio Publico de suelo salvo que dichas áreas tengan por finalidad contribuir a la protección de las características naturales o garantizar funciones estratégicas de vertebración territorial

4. El Ayuntamiento podrá, en cualquier momento, redactar y aprobar versiones completas y actualizadas de los instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto de modificaciones, pudiendo incluso realizar la labor de refundición necesaria para la adecuada clarificación y armonización de las disposiciones vigentes. Una vez aprobado definitivamente el texto refundido, deberá cumplimentarse lo exigido en el art.38.4 de la LOUA para su eficacia. En todo caso. La aprobación de las versiones completas y actualizadas deberá realizarse preceptivamente en el momento en el que por el número o por el alcance de las modificaciones incorporadas resulte necesaria para facilitar a cualquier persona el derecho de consulta sobre el instrumento de planeamiento íntegro.

5. Las revisiones o modificaciones de Plan General que afecten al Conjunto Histórico, inmuebles catalogados o zonas arqueológicas estarán sometidas al informe vinculante de la Consejería de Cultura en idénticas condiciones a las exigidas para la aprobación del Plan General en cumplimiento del artículo 32 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 1.1.7. Revisión y Modificaciones

1. Procederá la Revisión total anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural, por cualquiera de las siguientes circunstancias:

a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:

- Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
- El esquema de la Red Viaria de Nivel Territorial (RVA) e Interurbano (RVB), sin perjuicio de sus ajustes.
- El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas tendentes a su ampliación y potenciación
- Los criterios de asignación de los usos globales.
- La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, no estando prevista su implantación que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.

c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que exigiese expresamente su revisión.

2. Se entiende por Revisión Parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que implicaren modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia en el Modelo Territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.

4. En todo caso quedan prohibidas las innovaciones con la pretensión de incorporar al proceso urbanístico terrenos clasificados por el presente Plan General como suelo no urbanizable de superficie mayor al menor de los sectores delimitados del suelo urbanizable sectorizado.

   Esta determinación no será de aplicación a los supuestos de innovación que tengan por objeto la incorporación al proceso urbanístico de terreno del suelo no urbanizable identificado como aptos para delimitar áreas de reserva para la ampliación del Patrimonio Público del Suelo.

5. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

6. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y por los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa para proceder a la modificación puntual del mismo, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.

7. No se considerarán modificaciones del Plan:

   a. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número 5 del presente artículo y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y

este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, y siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.

b. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del suelo urbanizable transitorio y urbano no consolidado que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer al Plan General.

c. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni incremento de la edificabilidad.

d. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellas que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento.

e. La corrección de los errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad a la legislación aplicable.

f. La delimitación de Unidades de Ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.

g. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.

h. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.

8. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

9. Se entenderá que es causa de revisión total la alteración del contenido del presente artículo, así como la del artículo 2.1.1. apartado 3.

10. La innovación consiste en la transformación de la categoría de urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado, realizada mediante la aprobación de un Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 2.2.1. de las Normas.

Artículo 1.1.8. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el Art. 70.2 de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, según modificación de la Ley 39/1.994 de 30 de diciembre, y haya transcurrido el plazo previsto en el Art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los siguientes efectos:

   a. Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarlo por sí mismo, o a recabar del Ayuntamiento en cualquier momento información escrita sobre su contenido y aplicación, en la forma que se regula en estas Normas.

   b. Ejecutividad, lo que implica la facultad de emprender la realización de los proyectos y las obras que en el Plan estén previstos y, en general, la habilitación al Ayuntamiento para el ejercicio de las funciones enunciadas por la Ley y por el propio Plan en lo que sea necesario para el cabal cumplimiento de sus determinaciones.

   c. Obligatoriedad, lo que implica el deber, legalmente exigible, del cumplimiento exacto de todas y cada una de sus determinaciones, tanto para el Ayuntamiento y los demás Organismos de las Administraciones Públicas, como para los particulares. Dicho cumplimiento estricto de sus determinaciones será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

   d. Legitimación de expropiaciones, lo que implica la declaración de la utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de constitución de servidumbres.

Artículo 1.1.9. Publicidad

1. El principio de publicidad del planeamiento tiene como fin facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes tipos de información urbanística:

   a. Consulta directa.

   b. Consultas previas.

   c. Consultas mediante la emisión de Informes urbanísticos.

   d. Cédulas urbanísticas.

2. La regulación del derecho a la información se contiene en el Capítulo V del Título III de las presentes Normas urbanísticas

Artículo 1.1.10. Vinculación, obligatoriedad y coordinación administrativa

1. La aprobación del presente Plan General así como la del resto de instrumentos de planeamiento que lo desarrollen produce el efecto de la vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación así como al régimen urbanístico que se derive de estas determinaciones.

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

3. Los Planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, deberán ser objeto de informe por Ayuntamiento, que evalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General. De no emitirse en el plazo de un mes desde la remisión de la documentación completa por el órgano que lo formule, se entenderá favorable. Se propiciará que la resolución de las discrepancias que pudieran plantearse se realice de común acuerdo, para lo cual se podrán constituir comisiones mixtas de concertación.

4. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no podrá darse inicio a las mismas.

5. En los demás casos, los actos promovidas por las Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra u excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 171.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.11. Ejecutividad y Declaración de utilidad pública

1. La gestión y ejecución del presente Plan la llevará a cabo el Ayuntamiento de Los Barrios o del organismo autónomo local de carácter administrativo, que, en su caso se pudiera constituir, en régimen de descentralización, para el desarrollo de las competencias municipales en materia de urbanismo, asumiendo el carácter de Administración Urbanística Actuante.

2. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y de delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

Artículo. 1.1.12. Usos y obras provisionales

1. No obstante la obligación de observancia de los Planes, si no hubieren de dificultar su ejecución, podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, que habrán de cesar y demolerse sus instalaciones y edificaciones cuando lo acordare la Administración Urbanística Municipal, sin derecho a indemnización. El otorgamiento de la autorización y sus condiciones deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad de conformidad con la legislación hipotecaria.

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

3. A los efectos de determinar el carácter provisional de los usos e instalaciones y su incidencia en la ejecución del planeamiento habrá de ponderarse los siguientes aspectos.

   a. La mayor o menor proximidad de la ejecución de las determinaciones del plan atendiendo a su desarrollo previsible.

   b. El carácter permanente o desmontable de las instalaciones.

   c. Los costes de instalación y sus posibilidades de amortización en el tiempo.

   d. La vocación de permanencia de los usos atendiendo a su naturaleza propia, su carácter de temporada o ligado al desarrollo de actividades de naturaleza temporal, u otras circunstancias análogas.

4. El procedimiento de autorización habrá de observar las siguientes exigencias:

   a. Solicitud por el interesado reconociendo la potestad del Ayuntamiento a proceder a la demolición de las edificaciones, sin derecho a indemnización.

   b. La eficacia de los actos administrativos de autorización quedará demorada al cumplimiento de las siguientes exigencias:

      1ª. Prestación de fianza en la cuantía necesaria para la demolición de las edificaciones e instalaciones previstas, cesación de los usos, así como restauración de los terrenos.

      2ª. Acreditación ante la Administración Urbanística Municipal de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las condiciones especiales en que se otorga la licencia.

Artículo 1.1.13. Edificios y usos fuera de ordenación

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, que resultaren disconformes con las determinaciones de uso, ocupación, altura, volumen o alineación, serán calificados como fuera de ordenación, de carácter sustantivo, ya sea integral, diferido o tolerado. La disconformidad con el resto de determinaciones constituyen un régimen de fuera de ordenación formal.

2. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación integral", aquellos edificios o instalaciones que cuentan con una incompatibilidad total o manifiesta con el Plan, bien porque se hallaren actualmente con un uso prohibido que sea preciso eliminar de manera urgente por razones medioambientales o bien porque éste prevea en los terrenos un uso público de ejecución programada en los cinco primeros años o la parcela presente disconformidad con una alineaciones de ejecución necesaria. En los edificios, construcciones e instalaciones en régimen de fuera de ordenación integral, no podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero sí las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme a su destino. Cualesquiera otras obras, excepto las de demolición, serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de las expropiaciones.

3. El mismo régimen previsto en el número 2 anterior será aplicable a las edificaciones ruinosas disconformes con el uso o alineación establecida o tuvieran una altura o volumen mayores que los máximos señalados en concreto en el presente Plan en los planos o fichas.

4. En los edificios disconformes con las alineaciones exteriores, alturas o usos previstos en el Plan, habitados y en buen uso, por razones sociales y económicas y no estando catalogados, cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición de la finca en el plazo de cinco años, se considerarán en régimen de "fuera de ordenación diferida", pudiendo autorizarse en ellos además de las de conservación, las obras parciales y circunstanciales de consolidación en las condiciones establecidas en estas Normas y siempre que no generen aumento de volumen edificable ni incremento de su valor de expropiación.

5. En aquellos casos en los que los edificios, que siendo conforme con las alineaciones, altura y usos previstos por el Plan General, resulten sin embargo disconformes con las condiciones de ocupación, edificabilidad o de parcela mínima de las normas particulares de la zona en que estuvieran situados, y no sea necesaria para la ejecución de ninguna de las determinaciones del Plan, se considerarán en fuera de ordenación tolerada, y podrán realizar en ellos todos los tipos de obras de conservación, consolidación y rehabilitación del edificio. Podrán admitirse, incluso, las de reforma y redistribución siempre que no generen aumento de volumen y se renuncie al incremento de su valor de expropiación.

6. Aquellos usos y actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas actualmente ubicados en una zona del suelo urbano con una calificación urbanística incompatible y que no puedan ser objeto de medidas correctoras, quedarán en régimen de fuera de ordenación integral, posibilitándose exclusivamente las obras de conservación previstas en el número 2. Si pueden ser objeto de medidas de corrección y no está prevista su demolición o expropiación en el plazo de 5 años a partir de la fecha en la que se pretendan realizar, les será aplicable el régimen de fuera de ordenación diferida previsto en el número 4.

7. A aquellas industrias y actividades económicas en suelo urbano consolidado que resultaren en las presentes Normas en situación de "fuera de ordenación", por razón de su volumen, ocupación o altura, aunque no por el uso que las ocupa, se les aplicará el régimen de fuera de ordenación tolerada permitiéndose su normal desenvolvimiento, posibilitando obras de conservación, consolidación y rehabilitación e incluso las de mejora encaminadas a su renovación y modernización, siempre que no esté prevista su expropiación o demolición en el plazo de cinco años, no se localicen en ámbitos sujetos a la legislación de protección del Patrimonio Histórico, mantuviere el mismo uso existente a la entrada en vigor del presente Plan y acrediten el cumplimiento de las normas de protección ambiental.

8. En los inmuebles considerados fuera de ordenación de carácter integral no se permitirá el cambio de los usos existentes en el momento de la aprobación del Plan, salvo corrección de la disconformidad con las previsiones del presente Plan.

9. En general, los inmuebles que estén en situación de fuera de ordenación con carácter sustantivo se considerarán "edificaciones inadecuadas", a los efectos legalmente establecidos.

10. Los usos existentes en edificios en fuera de ordenación de carácter sustantivo se podrán sustituir conforme a los usos y actividades compatibles, sin perjuicio de las limitaciones de conservación de usos concretos señalados en los planos, y con exclusión de los referidos en los casos del número 8 anterior.

11. En aquellos sectores o áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado a ejecutar de forma sistemática que tengan por finalidad su renovación integral señalados en las Normas Particulares, en los que a la entrada en vigor del Plan se estén desarrollando mayoritariamente actividades económicas, hasta tanto no se inicie la actividad de ejecución se permitirá el normal desenvolvimiento de la actividad, pudiéndose realizar en las edificaciones existentes obras de conservación y consolidación, incluso las de mejora siempre que vayan encaminadas a la dotación de medidas de seguridad en los procesos productivos y no generen aumento de volumen.

12. Los edificios y construcciones situados en suelo no urbanizable se aplicarán las reglas de la disposición transitoria tercera de las presentes normas.

13. Tendrán la consideración de "fuera de ordenación formal", las partes de las edificaciones o elementos impropios que se hallasen disconformes con las condiciones genéricas de las Normas de orden estético, higiénico o de seguridad y usos pormenorizados; o porque algunos de sus elementos añadidos (marquesinas, celosías, materiales, colores, publicidad, decoraciones, etc.), sean disconformes con dichas condiciones. En ellos podrán realizarse las obras de conservación y consolidación, permitiéndose incluso las de restauración y mejora con incremento de volumen siempre que de forma simultánea se realicen las alteraciones oportunas, obras de adaptación, supresión o sustitución de dichos elementos disconformes, para que el edificio recupere o adquiera las condiciones suficientes de adecuación al ambiente y a su grado de protección exigibles por las presentes Normas.

14. El que enajenare terrenos susceptibles de edificación según las Normas o edificios o industrias fuera de ordenación, deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente título de enajenación.

15. Las precedentes tolerancias de este artículo no se considerarán "reservas de dispensación" en la obligatoriedad y ejecutoriedad de las Normas, por estar objetivamente previstas de modo general para la preservación y la mejora del patrimonio urbano edificado, sin perjuicio de que, cuando fuese inevitable la declaración del estado ruinoso de las construcciones, la nueva edificación prevista o su reedificación, se haga en plena conformidad con las condiciones del planeamiento de estas Normas.

CAPITULO II. CONTENIDO DEL PLAN GENERAL.

Artículo 1.2.1. Documentación

1. Toda la documentación del Plan General integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente.

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

   - Memoria General, compuesta por la de Información y la de Ordenación.

     Es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto, y sirve para resolver los conflictos entre los distintos documentos o determinaciones del Plan.

   - Planos del Plan General:

     - Planos de Información.
     - Planos de Ordenación Estructural.
     - Planos de Ordenación Completa.
     - Planos Sectoriales:

       Sistema Víapecuario - Alternativas.

       Esquemas infraestructurales

       Movilidad.

       Programación.

       Catálogo de Bienes Concretos de Especial Protección.

   - Normas Urbanísticas, que constituyen el presente documento.

     - Anexo I. Disposiciones Complementarias sobre Licencias Urbanísticas
     - Anexo II. Disposiciones sobre Condiciones Generales de las Edificaciones.
     - Anexo III. Condiciones Generales de la obra de Urbanización.
     - Fichas Anexas.(incluye las fichas del Catálogo de Bienes Concretos de Especial Protección.

   - Estudio de Impacto Ambiental.

3. Todos los anteriores documentos serán igualmente vinculantes, en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecen sobre estas últimas. En todo caso se entenderá de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviesen contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Los Barrios, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.

3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los Planes Urbanísticos que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se ofrecen los siguientes criterios generales de interpretación:

   a. Los distintos documentos integradores del Plan General gozan de un carácter unitario, habiendo de aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia

interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan, expresados en su Memoria.

b. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria, resultase, conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto, que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.

c. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia con el resto de documentos del Plan, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos nº 7, relativa a la definición de la Ordenación Completa.

d. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a lo que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un 5% con respecto a las mediciones del Plan.

e. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.

f. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciasen conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.

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

5. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan podrán corregirse mediante acuerdo de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia y se comunicará a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía.

Artículo 1.2.3 Determinaciones del Plan General. El carácter de las mismas.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística desarrolla las determinaciones precisas para establecer el modelo territorial por el que se opta conforme a la habilitación contenida en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Conforme a la anterior habilitación, el presente Plan General de Ordenación contiene determinaciones estructurales, pormenorizadas preceptivas y pormenorizadas potestativas.

3. La expresión de estas determinaciones se realizará con el carácter de normas, recomendaciones y directrices.

4. El Plan General establece para cada parcela o terreno su clasificación urbanística. La clasificación del suelo es una técnica de división básica del suelo del municipio que sirve de presupuesto para el establecimiento del contenido del derecho de propiedad inmobiliaria.

5. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante alguno de los usos

globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

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

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

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

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

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

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

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

8. No obstante el número anterior, en desarrollo y ejecución de las determinaciones y plazos del Plan se producirán, conforme a las previsiones de la legislación urbanística, transformaciones automáticas en la clase de suelo y categoría de suelo, en sentido creciente de consolidación urbana y en cumplimiento de las condiciones de desarrollo impuestas, que no requieren modificación o revisión del mismo.

9. Cualquier otra pretensión de alteración de la clasificación del suelo determinada por el Plan, o cuyos efectos virtuales urbanísticos constituyan o pretendan una modificación de la clasificación del Suelo del mismo, bien sea del No Urbanizable en Urbanizable o Urbano, o del Urbanizable No Sectorizado en sectorizado, o bien la desclasificación de cualquiera de ellos, requerirán una alteración del planeamiento general por el procedimiento legalmente establecido o serán reputadas de ilegales.

Artículo. 1.2.4 Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural del término.

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

   A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular, sin perjuicio de su adscripción a una de las clases de suelo a los efectos de su valoración y obtención, de conformidad con la potestad reconocida en el párrafo segundo del artículo 44 de la LOUA. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

      1º. En la clase de suelo urbano:

a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el artículo 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º. En la clase de suelo urbanizable:

a. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.

c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.

De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los siguientes sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan ya con Plan Parcial aprobado definitivamente: SUOT-15 "Huerta de En Medio", SUOT-16 "Cortijo Grande", SUOT- 20 "El Fresno Norte" y SUOT-21 "El Fresno Sur".

3º. En la clase de suelo no urbanizable:

a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

b. suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase de suelo se realiza en el Plano de Ordenación nº 1 "Ordenación Estructural. Clasificación del Suelo". La identificación de la categoría se realiza en los Planos nº 3 "Ordenación Estructural. Suelo No Urbanizable" y nº 4 "Ordenación Estructural. Suelo urbano y urbanizable".

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano nº 2 "Ordenación Estructural. El Modelo Territorial: Sistemas Generales y Usos Globales". La regulación de los Sistemas Generales se establece en el Capítulo IX del Título VI de las presentes Normas

C. La Red de trafico y peatonal estructural.

El plan define una red de viarios estructurantes que queda reflejada en el plano de viales estructurantes. Gozan de carácter estructurante los elementos identificados en el Nivel Territorial (RVA), Nivel Interurbano (RVB) y Nivel Urbano (RVC) en el Plano nº 2 "Ordenación estructural. El Modelos de ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales". Asimismo en el citado plano se señalan las localizaciones preferentes para la ubicación del sistema de aparcamientos principal.

D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano aparecen reflejadas en el plano de ordenación nº 5 "Ordenación Estructural. Zonas del Suelo Urbano Consolidado". Para los sectores del suelo urbano no consolidado y el suelo urbanizable estas determinaciones se contienen en el apartado de "determinaciones de la ordenación estructural" de las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas

De igual modo tienen el carácter de estructurales las determinaciones de las Normas referidas a la regulación de los usos globales.

E. Las referidas a la delimitación de las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable. La delimitación de las Áreas de Reparto se encuentra en el Plano nº 6 "Delimitación de Áreas de Reparto. Suelo Urbano y Urbanizable". Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra y la determinación de los Aprovechamientos Medios de cada Área de Reparto se realiza en el artículo 11.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

F. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

G. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización.

H. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

   El Plan establece en el Capítulo III del Título XII el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano nº 3 "Ordenación Estructural. Suelo No Urbanizable" identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección.

I. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.4.5 y 3.4.6

J. Las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

K. Las que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la Zona de Influencia del Litoral en cualquier clase de suelo, en su caso. Este régimen se contiene en la Sección 6ª del Capítulo II del Título VIII.

L. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo III del Título VIII.

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo.1.2.5 Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

   a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

   b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así

como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

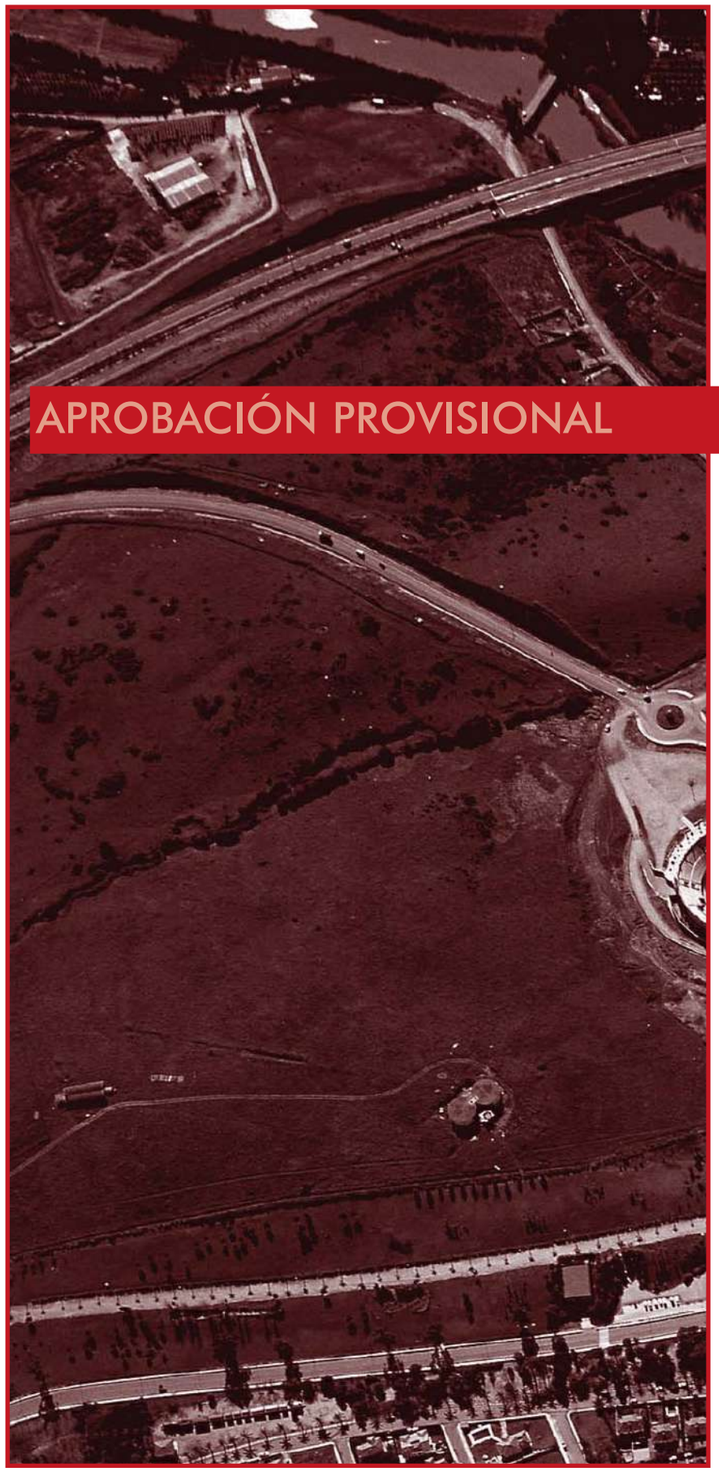
Art. 1.2.7 determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartase de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO II.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 2.1.1. La actividad de planificación y los instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General

1. La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

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

a. Figuras de planeamiento:

- De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
- De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.

b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:

- Estudios de Detalle (ED).
- Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
- Catálogos de conservación.

c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:

- Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
- Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
- Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
- Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
- Proyectos de obras de edificación o instalación.

3. El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante, de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

4. Los instrumentos de desarrollo y complemento del Plan General deberán contener, en su caso, las determinaciones urbanísticas y ambientales que ase establecen en el estudio de Impacto Ambiental y en la Declaración , con el suficiente grado de detalle para garantizar la efectividad de las medidas propuestas.

CAPÍTULO II. OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

SECCIÓN 1ª. FIGURAS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 2.2.1. El Plan de Sectorización

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general.

2. Los Planes de Sectorización desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurales y pormenorizadas preceptivas que garanticen su adecuada inserción en la estructura general y orgánica definida en este Plan.

3. Los Planes de Sectorización planifican y estructuran porciones cerradas del territorio para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.

4. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los proceso de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

5. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de 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.

6. De igual modo, deberá acompañarse a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, que serán como mínimo del 10% del coste total de las obras.

7. En la Memoria de ordenación del Plan de Sectorización deberá justificarse el cumplimiento de los requerimientos establecidos en el art.12.3 de la LOUA.

8. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos urbanizables no sectorizados tendrá el siguiente contenido:

   a. La delimitación de toda o parte de una zona de suelo urbanizable no sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General, incorporando los sistemas generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.

   b. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.

   c. Delimitación de un área de reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los sistemas generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente aprovechamiento medio.

   d. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad de su ámbito exigidas por el Ordenamiento Jurídico.

   e. Si el uso global establecido es el residencial, la previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública será como mínimo del 35% del aprovechamiento urbanístico total.

   f. Los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo incluido en su ámbito con grado suficiente para la redacción de Planes Parciales.

g. Las determinaciones de gestión y programación de la totalidad de su ámbito, estableciendo los plazos para el cumplimiento de todos los deberes urbanísticos, incluido el de formulación de los planes e instrumentos de ejecución. De modo específico, deberá detallarse las previsiones relativas a la ejecución y financiación de los sistemas generales y dotaciones locales de los distintos sectores y obras de infraestructuras y servicios exteriores precisas para el correcto funcionamiento del ámbito y su integración en la estructura general del presente Plan.

h. De forma potestativa, la ordenación detallada de todos los terrenos de modo que la ordenación sean directamente ejecutiva. Si no se incorpora ésta, al menos deberá tramitarse de forma simultánea al Plan de Sectorización, el Plan Parcial del sector único del mismo o del sector prioritario de desarrollo en el supuesto de que sean varios.

9. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el suelo urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y complementadas con las dispuestas para los Planes Parciales por el presente Plan.

SECCIÓN 2ª. DISPOSICIONES GENERALES DE LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 2.2.2. Iniciativa en la redacción del planeamiento de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo podrá ser redactado a iniciativa de del Ayuntamiento de Los Barrios, de otras administraciones públicas competentes, y a iniciativa particular.

2. El Plan General determina con relación a los distintos ámbitos que precisan instrumentos de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada o en detalle, a quién le corresponde la iniciativa en la redacción de la respectiva figura de planeamiento. En aquellos supuestos en que no se indique nada, estos podrán ser redactados indistintamente a iniciativa pública o privada.

3. Los particulares tienen derecho a la consulta previa en materia de planeamiento y a la iniciación del trámite de los instrumentos de ordenación que formulen, siempre que presenten la documentación necesaria en cada caso, y de contenido conforme a derecho y al Plan General.

4. En aquellos supuestos en que el planeamiento de desarrollo no sea redactado a iniciativa de municipal, el Ayuntamiento, además del necesario control de legalidad, habrá de ejercer un control de oportunidad con relación a las determinaciones y criterios adoptados por el redactor. A tales efectos, y con la finalidad de cumplimentar y desarrollar los objetivos y directrices de ordenación que se establecen en el presente plan, podrá adoptar justificadamente aquellos criterios de oportunidad sobre la ordenación pormenorizada que mejor satisfagan el interés general.

5. Cada instrumento de planeamiento que sea elevado para su tramitación y aprobación, deberá ser complementado con un ejemplar del mismo en soporte informático. Tal exigencia será igualmente aplicable a los instrumentos de gestión urbanística y Proyectos de Urbanización que sean redactados a iniciativa particular.

Artículo 2.2.3. Planeamiento a iniciativa particular

1. El planeamiento que se redacte y ejecute a iniciativa particular, además de las determinaciones propias de estos conforme a la legislación urbanística y el presente plan, habrán de recoger las siguientes:

   1°. Estructura de la propiedad y demás derechos afectados, conforme al Registro de la Propiedad e información catastral, adjuntando notas simples registrales de las distintas fincas afectadas o, en su caso, titulo del que se sigan los derechos y cargas, así como nombre, apellidos y dirección de los propietarios y titulares de derechos afectados. La relación que a tal efecto se elabore, habrá de encontrar concordancia en la documentación planimétrica que se acompañe.

   2°. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.

3º. Estudio económico financiero relativo a la viabilidad económica de la actuación aun cuando ello no fuere parte integrante de la documentación del plan de que se trate. Compromisos en orden a:

a. La conservación de las obras de urbanización, dotaciones e instalaciones de servicios públicos en ejecución en tanto que las mismas no sean recibidas por el Ayuntamiento y, en su caso, a su conservación una vez recepcionadas las mismas.

b. La necesaria constancia en la publicidad que se realice con relación a las ventas de inmuebles, de referencia expresa a si el planeamiento ejecutivo o preciso se encuentra aprobado y, en caso de estarlo, la fecha de aprobación definitiva del Plan y del proyecto de reparcelación. La no constancia en la publicidad de tales extremos será sancionada como infracción en los términos previstos en la legislación urbanística.

c. La necesaria constancia en los títulos por los que se transmitan fincas, de los extremos dispuestos por el art. 21 de la Ley 6/98, de 13 de abril, así como de dar traslado de copia de las mismas a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento.

d. En su caso, otros compromisos asumidos con ocasión de la suscripción de convenios urbanísticos.

4º. Medios económicos de toda índole con que cuente el promotor o promotores para llevar a cabo la actuación conforme a los compromisos asumidos y los plazos de ejecución previstos, indicando los recursos propios y las fuentes de financiación.

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del 6% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan. Tal garantía será actualizada y revisada en los términos análogos a los previstos para la urbanización y edificación simultáneas y será acumulable a la prevista por el art. 130 LOUA cuando se actué por compensación.

Artículo 2.2.4. Concreción de los aprovechamientos resultantes por los instrumentos encargados de la ordenación detallada y regularización de los excesos y defectos

1. Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2007, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

2. Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, homogeneizando el resultado mediante el coeficiente subzonal que corresponda, conforme a las previsiones del artículo 3.2.2.4.

3. En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

4. Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total

atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

5. Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Artículo 2.2.5 Reservas dotacionales y Criterios de ordenación del planeamiento de desarrollo

Cada uno de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Sectorizado, así como las áreas de reforma interior que precisan Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en las Normas Urbanísticas Particulares, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1°. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en el artículo 17 de la LOUA así como en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito de ordenación se reflejan en las Normas Particulares del presente Plan. No obstante, el Plan General, también, señala los ámbitos en los que el instrumento de desarrollo podría llegar a justificar la exención parcial de los mismos prevista en el apartado 2 del mencionado precepto por apreciarse la concurrencia del supuesto previsto en su párrafo segundo, en cuyo caso, deberá garantizar que las reservas para el conjunto de dotaciones alcance al menos el 12% de la superficie del sector. De igual modo, en las áreas de reforma interior se respetarán por el Plan Especial las reservas de terrenos que se establecen como mínimas en los Criterios y Objetivos que para cada ámbito se reflejan en las Normas Particulares; de no establecer parámetro alguno se entenderá que son exigibles las dotaciones que establece el artículo 17.1 con carácter general para los sectores.

2°. Salvo indicación expresa en contrario, las zonas de reserva para dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local señalas en el presente Plan en el interior de los sectores y áreas de reforma interior que precisen de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada, se considerarán señalados de forma orientativa para su ubicación, pudiendo el planeamiento de desarrollo establecer otra diferente previa justificación de las mejoras que incorpora su propuesta.

3°. Cuando no se proponga su ubicación concreta por el presente Plan, las zonas deportivas y parques de recreo se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o en el centro de cada una de las manzanas, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos.

4°. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.

- Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

5°. La situación de los otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbanística general del Plan.

6°. Los elementos más significativos del paisaje (modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de de superficie aproximada a una hectárea.

7º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

8º. Salvo determinación expresa del Plan general, no se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial, las que se encuentren en terrenos en máxima pendiente, superior al 25%, ni las que se localicen en las zonas de protección de viales, cauces o líneas de comunicación, si bien se cuidarán y tratarán como áreas de arbolado. Se impedirá la localización en espacios residuales salvo en aquellos casos en los que la dotación de los espacios libres localizados en área centrales sea superior al 50% del mínimo legalmente establecido.

9º. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales en estas Normas excepto en el caso de que se establezca otra cosa en la ficha del sector.

10º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

11º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos.

12º. La línea de edificación se situará, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales la distancia necesaria para que el máximo nivel de ruido admitido en el interior de éstas sea de 55 decibelios.

Artículo 2.2.6. Condiciones de diseño viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El diseño de las vías pertenecientes a la red viaria principal de nivel interurbano (RVB) y urbano (RVC), representadas en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones, trazados y rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas; no obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

2. En los sectores y áreas de reforma interior sin ordenación pormenorizada, el viario secundario señalado en los planos son indicativos de su función, origen, destino, pudiendo modificarse su diseño en detalles que no alteren su contenido básico.

3. En los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado sin ordenación detallada, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificados en cada caso:

a. Red Viaria Principal de Primer Orden (Nivel Interurbano. RVB) y de Segundo Orden (Nivel Urbano. RVC), con anchuras pormenorizadas indicadas en las secciones tipo según la Memoria Justificativa y los Planos. La anchura de todas las vías principales será compatible con la implantación de carriles reservados al transporte colectivo, anulando si fuere preciso banda de aparcamiento.

b. Red Secundaria a fijar en el Plan Parcial:

1º. Viales estructurantes locales, con distancia entre alineaciones opuestas entre 15 y 25 metros, y además con los siguientes requerimientos:

Aceras y áreas estanciales en viales, 2,5 metros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas.

Los estacionamientos a disponer en el viario serán siempre en línea, con 2m de anchura libre. No se dispondrán estacionamiento en batería, con excepción de las superficies específicas dedicadas a aparcamiento.

2º. Distribuidores de acceso a las edificaciones:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un carril de circulación: 7,5 metros de anchura total mínimo.

- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: 10,5 metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: 12,5 metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: 14 metros de anchura total mínima.

- Las aceras y áreas estanciales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de 2 metros.

- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que los exigidos para los viales estructurantes locales.

4. Los Planes Especiales que establezcan la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior se ajustarán a los mismos criterios establecidos para los Planes Parciales para las secciones de los viales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

5. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado, se dispondrán la presencia en el viario o integrado en el diseño de los espacios libres de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada. En cualquier caso la longitud total de los carriles-bici será el 20 % de la longitud total de los viales (rodados y peatonales) a implantar. En los Planes Especiales de Reforma Interior se procurará establecer una dotación de carriles-bicicletas en un porcentaje mínimo del 10%.

   En aquellos viarios en los que se disponga de carriles para ciclistas, la sección destinada a estos más la correspondiente a los acerados, supondrá como mínimo un 40 % respecto de la anchura total de la sección. En los ámbitos de áreas de reforma interior, este porcentaje será al menos del 35%.

   Los carriles para bicicleta conformarán un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

6. Criterios de compatibilidad medioambiental:

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

   - Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

   - En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces, de un radio, como mínimo, igual al ancho mínimo total del distribuidor más importante.

7. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

SECCIÓN 3ª. SOBRE EL PLAN PARCIAL

Artículo 2.2.7. El Plan Parcial de Ordenación

1. Los Planes Parciales desarrollan las determinaciones urbanísticas de cada sector del suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable Sectorizado del presente Plan General así, como en su caso, del Plan de Sectorización, estableciendo la ordenación detallada y completa de dichos sectores.

2. En los sectores en los que el presente Plan General contiene, de forma potestativa, la ordenación pormenorizada de forma

detallada de modo que legitime directamente la actividad de ejecución, no será necesaria la formulación del Plan Parcial. No obstante lo anterior, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

3. Los Planes Parciales establecerán una regulación detallada de usos y condiciones de edificación, que se ajustará, salvo determinación en contrario, a las normas particulares contenidas en el suelo urbano, sin que ello implique incremento de la edificabilidad prevista en el Plan para cada sector.

4. En las normas particulares de los sectores se establecen las determinaciones relativas a usos, morfología y tipologías que deben respetar los Planes Parciales. La definición de estos conceptos se encuentra en las normas generales de uso y edificación. En aquellos casos que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.

5. Los Planes Parciales deberán distribuir la máxima edificabilidad asignada a cada sector, entre las distintas manzanas.

6. El carácter de las determinaciones del Plan General de uso, intensidad, tipologías físicas o de diseño que se señalan expresamente en los sectores del suelo urbano no consolidado u urbanizable sectorizado, puede ser:

   a. Obligatoria y vinculante, que deberá mantener, recoger y tratar las determinaciones tal y como se señalan en los planos y en estas Normas. Todas las determinaciones serán vinculantes, salvo especificación en contrario. Las normas obligatorias y vinculantes pueden estar definidas con carácter delimitador, no pudiendo excederse los Planes Parciales si son máximas, ni ser objeto de disminución si son mínimas., tales como estándares de calidad, densidades, alturas, edificabilidades, tipologías edificatorias pormenorizadas y demás parámetros de diseño e intensidades que se configuren como umbrales mínimos o techos máximos, entendiendo que se considerarán como favorables las reducciones o aumentos que objetivamente beneficien al interés público.

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

   c. Directriz que expresa la finalidad o resultado vinculante perseguido pudiendo el Plan Parcial establecer las soluciones concretas para alcanzarlo.

7. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

8. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones

salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

9. Los Planes Parciales de Ordenación contendrán las determinaciones y documentos exigidos por la normativa urbanística vigente así como la que se deduce de lo dispuesto por las presentes Normas.

SECCIÓN 4ª. SOBRE LOS PLANES ESPECIALES

Artículo 2.2.8. Los Planes Especiales

1. Los Planes Especiales tienen por objeto en toda clase de suelos, determinar la ordenación o ejecución, directa o derivada, de aspecto sectoriales del territorio, tanto por su especificidad espacial o ámbito restringido, como por su especificidad temática o sector problema que deba ser regulado.

2. Los Planes Especiales que se elaboren en el término municipal objeto del presente Plan podrán ser:

   a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:

      a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.

      a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.

      a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.

      a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

      a.5. establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

      a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.

   b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2007.

   c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.

   d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado

3. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atendrán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y los Reglamentos.

4. Los Planes Especiales que tengan como única finalidad la protección de edificios, elementos o terrenos, así como los Planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

5. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las Áreas de Reforma Interior la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigne el presente Plan.

A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural o pormenorizada preceptivas: tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad y los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial, los Sistemas Generales incluidos en su ámbito y señalados en los planos (que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros) y los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria principal y secundaria estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrán formularse con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas o zonas del suelo urbano no consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

6. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que compete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

7. El contenido de los documentos de los Planes Especiales se ajustará a su objeto y finalidad, debiendo redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. En todo caso, cuando se trate de Planes con la finalidad de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, así como los Planes Especiales que tengan por objeto habilitar actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, deberán justificar la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

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

   a. No podrán otorgarse licencias de edificación o parcelación en el ámbito de los P.E.R.I hasta que estén totalmente aprobados, ejecutados y urbanizados y recibidas las cesiones; salvo que se indicase expresamente otra cosa.

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

9. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 12.1.7. de las presentes Normas.

SECCIÓN 5º. SOBRE EL ESTUDIO DE DETALLE

Artículo 2.2.9. El Estudio de Detalle

1. La aprobación de Estudios de Detalle tiene carácter imperativo en aquellos supuestos expresamente previstos en el presente Plan, en cuyo caso habrán de ceñirse en sus límites a los ámbitos que este determina. Con independencia de ello, podrán redactarse aquéllos cuando la Administración Urbanística así lo acuerde de oficio o a instancia de los particulares para el mejor logro de los objetivos y fines del planeamiento.

2. En aquellos supuestos en que se imponga como necesaria la formulación de un Estudio de Detalle, la aprobación de éste constituye un presupuesto a la ejecución del planeamiento.

3. Los Estudios de Detalle tienen por objeto en áreas de suelos urbanos de ámbitos reducidos:

   a. Fijar, en desarrollo de los objetivos definidos por este Plan, alineaciones y rasantes de cualquier viario, completando las que ya estuvieran señaladas en el Suelo Urbano.

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

   c. Establecer la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, dentro de cada ámbito territorial objeto de Estudio de Detalle, en desarrollo de las determinaciones y especificaciones del presente Plan o con las propias de los Planes Parciales o Especiales de Reforma Interior que desarrollen éste, en los demás casos.

   d. Reajustar la ordenación concreta de los volúmenes arquitectónicos, el trazado del viario local de segundo orden y la localización del suelo dotacional público, previstas en el planeamiento, adaptándolas a las situaciones de hecho las que por error u omisión se contuvieran en los planos. En otro caso, esta labor únicamente podrá realizarse si el planeamiento lo habilita de forma expresa y con respeto a los límites establecidos en el propio Plan.

4. En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales, ni de las superficies destinadas a espacios libres, a zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen edificable al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

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

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

7. En todas los sectores del suelo urbanizable ordenado, así como en los sectores y áreas del suelo urbano no consolidado, en los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada sin requerir Plan Parcial o, en su caso Plan Especial, deberá elaborarse un Estudio de Detalle con la finalidad de distribuir el volumen edificable máximo asignado entre las distintas manzanas que lo compongan, salvo que sea innecesario de conformidad con las normas particulares aplicables.

8. En todos los casos los Estudios de Detalle deberán mantenerse las determinaciones estructurales y preceptivas vinculantes del Plan y las siguientes condiciones, además de las establecidas en los números 4 y 5 de este artículo.

   a. Distribuir la entera edificabilidad asignada.

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

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

   d. En la adaptación o reajuste de las alineaciones no podrá modificarse el carácter y funcionalidad asignado a los viales propuestos.

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

   a. No dejar medianerías vistas en las nuevas construcciones que se proyecten.

b. Tratar las medianerías existentes que quedasen vistas de las edificaciones contiguas con una propuesta decorativa a presentar a la Administración Urbanística Municipal quién, previa audiencia a los vecinos de la zona, podrá aceptarlas o proponer otras, a costear por cuenta de la promoción del Estudio de Detalle.

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

d. Respetar los árboles existentes incorporándolos al espacio público a liberar.

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

f. Los pasajes a crear se procurará hacerlos en prolongación de calles existentes o de otros pasajes, como sendas o vías peatonales y rectilíneas visualmente identificables, y los patios de luces interiores hacerlos coincidir en la vertical del pasaje.

g. Las alineaciones interiores que se adapten o reajusten, se procurará hacerlas coincidir con las alineaciones de las edificaciones contiguas existentes.

10. Los Estudios de Detalle y los proyectos de reparcelación de las unidades de ejecución respectivas, de iniciativa particular, se tramitarán conjunta y simultáneamente dentro de los plazos señalados en el planeamiento para cada uno de ellos.

11. Transcurrido un año de la terminación del plazo de presentación del Estudio de Detalle, sin que se hayan sometido a su pertinente tramitación, podrá la Administración Urbanística redactarlos de oficio o a instancia de parte.

SECCIÓN 6º. OTROS INSTRUMENTOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 2.2.10. Ordenanzas Municipales

1. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización tienen por objeto completar la ordenación urbanística establecida por los instrumentos de planeamiento en contenidos que no forman parte necesariamente de ellos conforme a la legislación urbanística. El contenido de las Ordenanzas debe ser coherente y compatible con las determinaciones de los Planes y, en su caso, con las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

2. De igual forma, se podrán desarrollar todas aquellas Ordenanzas o disposiciones de carácter general y de competencia ordinaria municipal, que regulen aspectos determinados relacionados con los procedimientos de otorgamiento de licencias, declaración de ruina, obras de conservación, así como con aquellos otros asuntos de competencia municipal.

3. La tramitación de las Ordenanzas Municipales, en tanto no implique modificación o revisión del Plan General, se llevará a cabo con arreglo al procedimiento establecido por el artículo 49 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, Ley 7/85, de 2 de Abril, y, en consecuencia, su aprobación definitiva corresponderá al Ayuntamiento de Los Barrios.

4. El presente Plan General incorpora como Anexo las Normas que regulan el contenido de la documentación exigible para cada tipo de licencias. El contenido de este Anexo, tiene el carácter de Ordenanzas, y podrá ser alterado por el procedimiento señalado en el apartado anterior.

TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL

SECCIÓN 7. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

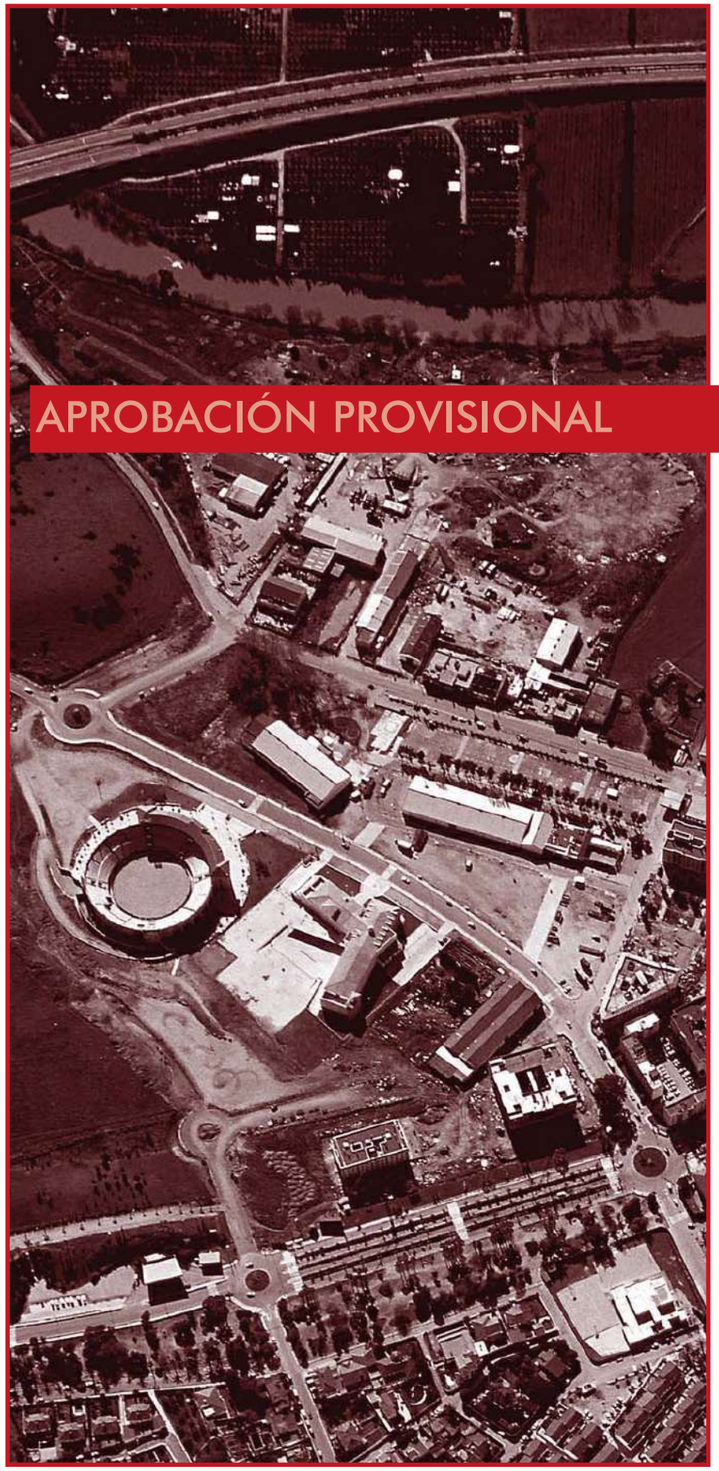
Artículo 2.2.11. Los Catálogos

1. Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

2. Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

3. Los Catálogos podrán formar parte integrante del Plan al que complementen o formularse de forma independiente conforme a la remisión que a ellos hagan los instrumentos de planeamiento.

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO III.

TÍTULO III REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO III REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y DE LAS EDIFICACIONES.

CAPÍTULO I. NORMAS GENERALES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3.1.1. Principios generales del régimen urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La función social de la propiedad delimita el contenido de las facultades urbanísticas condicionando su ejercicio, de modo que estas quedan subordinadas a los intereses generales.

2. Las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios que diversifica el régimen urbanístico de cada clase de suelo. Por ello, la clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo establecidas por el presente Plan y los demás instrumentos de ordenación vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

3. En consecuencia, el presente Plan, para el logro de los intereses generales, conforme a la legislación de ordenación territorial y urbanística estatal y autonómica, y por remisión de ésta, delimita y concreta el contenido estatutario del derecho de la propiedad inmobiliaria para las distintas clases de suelo, regulando la utilización del mismo, su urbanización y edificación, así como el régimen aplicable a las edificaciones e instalaciones existentes.

4. El presente Plan garantiza en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable el reparto de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento y asegura la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos.

5. Los propietarios deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, sin perjuicio de respetar la iniciativa de aquéllos.

6. El régimen de derechos o deberes previstos por el presente Plan, relativo al proceso de urbanización y edificación de los terrenos previstos en el mismo, será igualmente aplicable a aquellos que, sin ser propietarios de terrenos, asuman la gestión como agentes urbanizadores en el sistema de compensación, y en los términos de la adjudicación en el resto de sistemas de actuación.

7. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvos en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

8. Cada parcela sólo es susceptible del aprovechamiento que determina el Plan General, o, en virtud del mismo, las figuras de planeamiento que su desarrollo demande.

9. Son requisitos necesarios para la determinación y distribución del aprovechamiento urbanístico, la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización, Planes Parciales o Especiales que deban completar la ordenación urbanística prevista por el Plan General en donde así esté establecido, la delimitación de unidades de ejecución conforme a lo dispuesto en estas Normas y el reparto equitativo entre los propietarios de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

Artículo 3.1.2. Régimen del subsuelo

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones, equipamiento servicios de todo tipo. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento

2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando no existen afecciones derivadas de la protección del patrimonio arqueológico.

3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno siempre que se destine a aparcamientos o a instalaciones propias de las instalaciones del edificio; en los demás casos, la edificabilidad situada bajo la rasante natural se imputará al 50%.

4. A efectos del cálculo del aprovechamiento urbanístico, el aprovechamiento del subsuelo tendrá un coeficiente reductor del 50% del que corresponda aplicar sobre rasante al uso al que se destine. No obstante, cuando la dotación de aparcamientos venga exigida por el planeamiento, no se imputará como aprovechamiento urbanístico.

5. La cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

Artículo 3.1.3. Régimen general de derechos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos de conformidad con su naturaleza, sus características objetivas y destino, en coherencia con la función social a que estos sirven y en conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercitará conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derecho de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y el presente Plan.

Artículo 3.1.4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

   a. Deber de destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

   b. Deber de conservación en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato público las construcciones, edificaciones e instalaciones existentes.

   c. Deber de conservar y mantener el suelo, y en su caso, la masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

   d. Deber de observancia de las normas sobre protección del medio ambiente.

   e. Deber de protección el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

   f. Deber de cumplimiento de las normas de rehabilitación urbana que en su caso les sean de aplicación.

   g. Deber de observancia de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

   h. Deber de sometimiento a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y del presente Plan.

2. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

   a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en las Normas Particulares de este Plan.

   b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en este Plan, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por el planeamiento y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

3. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en las Normas Particulares.

4. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

CAPÍTULO II. EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

Artículo 3.2.1. Áreas de reparto.

1. Las áreas de reparto constituyen ámbitos territoriales comprensivos de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable delimitadas de características homogéneas para la determinación del correspondiente aprovechamiento medio a los efectos de contribuir a una mejor distribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento y que permite fijar el aprovechamiento urbanístico de referencia para establecer el aprovechamiento subjetivo perteneciente a los propietarios de suelo así como concretar el derecho de recuperación de plusvalías que por ministerio de la ley pertenece a la Administración Urbanística Actuante.

2. La determinación del aprovechamiento medio de las distintas áreas de reparto se realiza en :

a. En el Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 9.2.5 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores en el artículo 11.1.6 de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 3.2.2. Disposiciones generales sobre aprovechamientos urbanísticos

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.

2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a

través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.

3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. .

   a. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

   b. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.

   c. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

4. Con carácter general y universal, a los efectos del cálculo y fijación del Aprovechamiento Medio, así como para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que contiene un instrumento de planeamiento o un proyecto de obras, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología:

   a. **Áreas de Reforma Interior y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado.**

   1. Coeficientes de uso y tipología en áreas y sectores con ordenación detallada:

      Los coeficientes asignados a cada uno de los usos y tipologías previstos en la ordenación detallada de Áreas de Reforma Interior y Sectores del suelo urbano no consolidado, son:

      a. Uso Residencial:

Plurifamiliar Bloque Lineal.	1.
Plurifamiliar en Manzana.	1.
Plurifamiliar Bloque Horizontal.	1,15.
Plurifamiliar aislada en parcela.	1,30.
Unifamiliar en hilera.	1,15.
Unifamiliar aislada.	1,30.
Edificación Singular-2.	1.

      b. Uso Actividades Económicas.

Terciario-1.	1.
Terciario-2.	1

   2. Coeficientes de uso global y tipología dominante en áreas con ordenación diferida.

ÁREAS	USO GLOBAL	COEFICIENTE
ARI-14 "Huerta de Benharás"	Residencial baja densidad.	1,3
ARI-15 "Manantiales del Duque"	Residencial Baja Densidad"	1,3
ARI-16" Manzana Industrial Palmones"	Residencial Media/Alta Densidad	1

   3. Coeficiente de Área.

      El presente coeficiente trata de ponderar los rendimientos económicos de las diferentes áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado en función de los siguientes criterios:

      • Porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda protegida asignado a cada área y sector, estableciendo, a partir del mismo, una media ponderada entre los diferentes valores básicos de repercusión de la vivienda libre y la protegida en

aplicación de método residual de la normativa catastral.

- Diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada área y sector motivadas, principalmente, en las indemnizaciones y posibles realojos previstos en los apartados 1.g) y 1.h) del artículo 113 de la Ley 7/2.002.

- Complejidad en la gestión de su desarrollo en aquellas áreas en las que existan situaciones consolidadas marginales a legalizar.

ÁREAS	COEFICIENTE DE ÁREA.
ARI-1 "Ladera Mirador del Río".	0,85
ARI-2 "Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios"	0,75
ARI-3 "Recinto Ferial"	0,65
ARI-4 "Entorno Polideportivo Municipal"	0,8
ARI-5 "Colegio San Isidro".	0,5
ARI-6 "Borde Nororiental Los Cuartillos".	0,5.
ARI-7 "Huerta Primera"	1
ARI-8 "Asentamiento Pozo Marín (ATA).	1
ARI-9 "Entorno de la Iglesia"	0,85
ARI-10 "Nueva fachada a CN-340".	0,85
ARI-11 "Borde Urbano Norte-1"	0,8
ARI-12 "Antiguo Hotel San Patricio"	0,5
ARI-13 "Calle Lenguado"	0,75
ARI-14 "Huerta de Benharás"	0,7
ARI-15 "Manantiales del Duque"	1,2
ARI-16 "Manzana Industrial Palmones"	0,65
S-1 " Nueva Fachada oriental a la vega del Guadacorte"	0,75

4. El aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área o sector con ordenación detallada se calculará aplicando a la superficie edificable que, de manera orientativa (u obligatoria según los casos), se establece para cada uso y tipología en las fichas anexas de las presentes Normas, el coeficiente correspondiente. El resultado de sumar los aprovechamientos reales así ponderados se multiplicará por el coeficiente del área.

5. El aprovechamiento objetivo homogeneizado en las áreas o sectores con ordenación diferida se calculará multiplicando el aprovechamiento real por los coeficientes de uso global y de área.

6. En las actuaciones sistemáticas, en aplicación de lo establecido en el artículo 61.4 del a Ley Andaluza 7/2.002, el proyecto de reparcelación deberá contemplar la corrección de los coeficientes de las tipologías de uso residencial en las que se concrete definitivamente el aprovechamiento destinado a vivienda protegida multiplicando el valor asignado en el presente artículo por un coeficiente corrector de, como mínimo, 0,8 en cumplimiento del artículo 5.2.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

7. La deshomogeneización de los aprovechamientos, una vez se haya concretado al localización del destinado a vivienda protegida, se realizará según lo dispuesto en el artículo 5.2.8 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

A continuación se describen los coeficientes empleados en las diferentes Áreas de Reparto delimitadas en el suelo urbanizable con delimitación de sectores, a excepción del Área de Reparto-1 integrada por sectores de suelo urbanizable transitorio provenientes del desarrollo del Plan General anterior, para la que se mantiene el aprovechamiento medio establecido por el mismo.

1. El coeficiente de homogeneización de cada uno de los sectores del suelo urbanizable se ha calculado mediante el producto del coeficiente de uso global y tipología dominante y un coeficiente de sector. E l aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector se calculará multiplicando el aprovechamiento real por el coeficiente de homogeneización.

   El coeficiente de uso global pondera los rendimientos económicos entre los sectores de las diferentes Áreas de Reparto de uso global similar en función de las tipologías dominantes previsibles en cada una de ellas, con la finalidad de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 60 c) de la Ley Andaluza 7/2.002.

   El coeficiente de sector, en aplicación del artículo 61.3 de la Ley Andaluza 7/2.002 trata de ponderar, dentro de cada Área de Reparto, los rendimientos económicos de los diferentes sectores incluidos en el área en función de los siguientes criterios:

   - Porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda protegida asignado a cada sector,

estableciendo, a partir del mismo, una media ponderada entre los diferentes valores básicos de repercusión de la vivienda libre y la protegida en aplicación del método residual de la normativa catastral.

- Diferencias existentes en los costes de urbanización a asumir en cada sector en función de las condiciones topográficas del soporte territorial y del nivel de reservas mínimas dotacionales establecidas por el presente Plan en cada uno de ellos.

- Situación en la estructura territorial y el modelo de ordenación del presente Plan General.

2. Los coeficientes de uso global y tipología dominante empleados en cada Área de Reparto son:

a. Área de Reparto 2 "Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área de Los Barrios-Puente Romano.

Coeficiente Uso global. 1.

b. Área de Reparto 3 "Sectores Uso Global Residencial Baja Densidad. Área Los Barrios -Puente Romano".

Coeficiente Uso Global. 1,45.

c. Área de Reparto 4 "Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso global Mixto Residencial-Equipamiento Privado."

Coeficiente Uso Global. 0,85.

d. Área de Reparto 5 "Sector Guadacorte Sur. Uso global Residencial Baja Densidad".

Coeficiente de Uso Global. 1,45.

e. Área de Reparto 6 "Sector Parque Tecnológico".

Coeficiente Uso Global. 1.

f. Área de Reparto 7. "Sector Parque Industrial. Uso Global Actividades Económicas".
Coeficiente Uso Global. 1.

g. Área de reparto 8. "Sector Centro de Transportes de Mercancías".

Coeficiente Uso Global. 1.

h. Área de reparto 9 "Sectores Industriales. Uso Global Actividades Económicas".

Coeficiente Uso global. 1.

i. Área de reparto 10. "Sector Guadacorte Golf. Uso Global turístico".

Coeficiente Uso Global. 1.

j. Área de Reparto 11 "Sector El Bálsamo Golf. Uso Global Turístico".

Coeficiente Uso Global. 1,3.

3. Los coeficientes de sector empleados en cada Área de Reparto son:

a. Área de Reparto 2. "Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área Los Barrios -Puente Romano.

SECTORES.	COEFICIENTE DE SECTOR.
SUS1 CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS.	0,8
SUS 2 CRECIIMENTO NORTE LAS PRESAS	0,85
SUS3 LAS ALBUTRERAS	1
SUS4 CRECIIMENTO SURORIENTAL-1	0,85
SUS5 CRECIMIENTO SURORIENTAL 2	1
SUO 6 ENTRADA OESTE LOS BARRIOS	0.9
SUS 7 ANTIGUO SECTOR EL CAPITÁN	0,85
SUS 8 ENTRADA CARRETERA VIEJA LOS BARRIOS-ALGECIRAS	0,75
SUS 9 CRECIMINETO OESTE PUENTE ROMANO	1
SUS 12 LADERA DE RINGO RANGO SUR	0,85

b. Área de Reparto 3. "Sectores Uso Global Baja Densidad. Área Los Barrios-Puente Romano.

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 10 LADERA DE RINGO RANGO NORTE	1
SUS 11 CERRO BLANCO	1

c. Área de Reparto 4 "Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso global Mixto Residencial-Equipamiento Privado".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 13 NUEVA ENTRADA APALMONES	0,9

d. Área de Reparto 5 "Sector Guadacorte Sur. Uso global Residencial Baja Densidad".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 14 GUADACORTE SUR	0,9

e. Área de Reparto 6 "Sector Parque Tecnológico".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 17 PARQUE TECNOLÓGICO	1

f. Área de Reparto 7. "Sector Parque Industrial. Uso Global Actividades Económicas".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 18 PARQUE INDUSTRIAL	1

g. Área de Reparto 8. "Sector Centro de Transportes de Mercancías".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 23 CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS	1

h. Área de reparto 9 "Sectores Industriales. Uso Global Actividades Económicas".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 19 ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS	1
SUS 22 ALBISA	1

i. Área de reparto 10. "Sector Guadacorte Golf. Uso Global turístico".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 24 GUADACORTE GOLF	1

j. Área de Reparto 11 "Sector El Bálsamo Golf. Uso Global Turístico".

SECTORES	COEFICIENTE SECTOR
SUS 25 EL BÁLSAMO GOLF	0,9

5. Los usos bajo rasante cuando estén admitidos por el planeamiento, tendrán un aprovechamiento urbanístico nulo si están destinados a aparcamientos vinculados a un uso principal, y deban cumplir la dotación mínima exigida por estas Normas en función de éste; en los demás casos, se aplicará el coeficiente de uso respectivo multiplicado por coeficiente ponderador del 50%.

Artículo 3.2.3. Condiciones para la Efectividad y Legitimidad del Aprovechamiento.

Las facultades conferidas por el planeamiento a la propiedad del suelo se encuentran condicionadas en su efectividad y ejercicio legítimo al cumplimiento de los deberes y limitaciones establecidos por la legislación urbanística y, en su virtud, por el propio planeamiento.

Son deberes y limitaciones generales de los actos de utilización urbanística del suelo:

a. La aprobación definitiva de los proyectos de reparcelación que la ejecución del planeamiento requiera.

b. El cumplimiento efectivo de las cesiones gratuitas de terrenos y de aprovechamiento en favor del Municipio que se establezcan para cada unidad de ejecución de que se trate, con arreglo al Plan General o al planeamiento de desarrollo que se ejecute, así como, en su caso, de las asumidas por la propiedad en los Convenios Urbanísticos si son superiores a las legalmente exigibles.

c. La ejecución conforme al Plan de las obras de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución o a la parcela, en su caso.

d. La sujeción del uso de los predios al destino previsto con las especificaciones cualitativas y cuantitativas de su calificación urbanística.

CAPÍTULO III. EL DEBER DE CONSERVAR Y REHABILITAR

SECCIÓN 1ª. DEBERES GENERALES DE CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.

Artículo 3.3.1. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.-

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplimentar las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 3.3.2. Obligación genérica de Conservación.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

   A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas. En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 3.3.3. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.

1. A los efectos previstos en el artículo anterior se entenderán como condiciones mínimas:

   a. En urbanizaciones:

      El propietario de cada parcela es responsable del mantenimiento de las acometidas de redes de servicio en correcto estado de funcionamiento.

      En urbanizaciones no recepcionadas, correrá a cuenta de sus propietarios la conservación de calzadas, aceras, redes de distribución y servicio, del alumbrado y de los restantes elementos que configuren la urbanización.

   b. En construcciones:

      b.1. Condiciones de seguridad: Las edificaciones deberán mantener sus cerramientos y cubiertas estancas al paso del agua y mantener en buen estado los elementos de protección contra caídas. La estructura deberá conservarse de modo que garantice el cumplimiento de su misión resistente, defendiéndola de los efectos de corrosión y agentes agresores, así como de las filtraciones que puedan lesionar las cimentaciones deberán conservarse los

materiales de revestimiento de fachadas, cobertura y cerramiento de modo que no ofrezcan riesgo a las personas y a los bienes.

b.2. Condiciones de salubridad: Deberán mantenerse el buen estado de las instalaciones de agua, gas y saneamiento, instalaciones sanitarias, condiciones de ventilación e iluminación de modo que se garantice su aptitud para el uso a que estén destinadas y su régimen de utilización. Mantendrán tanto el edificio como sus espacios libres con un grado de limpieza que impida la presencia de insectos, parásitos, roedores, y animales que puedan ser causa de infección o peligro para las personas. Conservarán en buen funcionamiento los elementos de reducción y control de emisiones de humos y partículas.

b.3. Condiciones de ornato: Las fachadas exteriores e interiores y medianeras visibles desde la vía pública, vallas instalaciones publicitarias y cerramientos de las construcciones deberán mantenerse en buenas condiciones, mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.

c. En carteles, instalaciones publicitarias o de otra índole, serán exigibles las condiciones de seguridad, salubridad y ornato de acuerdo con su naturaleza.

d. En solares: Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato; para ello, el solar deberá estar vallado, con las condiciones establecidas en estas Normas, protegiéndose de forma adecuada los pozos y elementos que puedan ser causa de accidentes. De igual forma, los solares deberán estar limpios, sin escombros, material de desechos, basura o desperdicios.

2. Los conceptos contenidos en el apartado anterior, podrán ser ampliados o precisados mediante una Ordenanza especial.

Artículo 3.3.4. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los propietarios de:

a. Los edificios incluidos en los diversos Catálogos de protección del presente Plan General o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b. Los edificios, catalogados o no, incluidos en un Área de Rehabilitación, y cuya rehabilitación forzosa la prevea un planeamiento especial.

c. Los edificios sometidos a un régimen de protección cautelar hasta tanto se desarrolle el correspondiente planeamiento especial de desarrollo que determine su catalogación o no.

d. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiaran por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conllevase la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

5. El incumplimiento de las órdenes de rehabilitación, que a estos efectos integrarán también las de conservación, podrá dar lugar a:

a. La ejecución subsidiaria total o parcial de las obras.

b. La imposición de las sanciones que correspondan.

c. La expropiación forzosa del inmueble, de conformidad con la legislación urbanística o/y de protección del patrimonio histórico, cuando esta medida resulte necesaria para garantizar la conservación de los valores del inmueble o la ejecución de la rehabilitación.

d. La colación del inmueble en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso

Artículo 3.3.5. Contenido Normal del Deber de Conservación.

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 3.3.6. Colaboración Municipal.

1. En los edificios no catalogados si el coste de ejecución de las obras de conservación y rehabilitación rebasara los límites del deber normal de conservación, y existieren razones de interés general que aconsejaran la conservación del inmueble, la Administración Urbanística Municipal podrá, previo acuerdo con el titular, establecer ayudas públicas dirigidas a financiar el exceso del coste de la reparación, excluyendo al inmueble de su demolición y requiriendo la ejecución del conjunto de las obras necesarias.

2. En los edificios en los que sea exigible la rehabilitación, si las obras precisas excedieran del límite del contenido del deber normal de conservación, la Administración estará obligada a financiar el importe a que asciende el exceso.

Artículo 3.3.7. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación.

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

   a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

   b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

   c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

5. Los edificios y elementos catalogados, cuando el propietario hiciese un uso contrario o no permitido para los mismos, lo pusiesen en peligro de destrucción, total o parcial, o deterioro

grave, o se desatendiera el deber de conservación o rehabilitación, podrán ser expropiados por incumplimiento de la función social de la propiedad o por razón de utilidad pública, conforme a lo dispuesto por la legislación urbanística y, en su caso, de protección del Patrimonio Histórico-Artístico.

Artículo 3.3.8. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno.

1. La Administración Urbanística Municipal, conforme al artículo 158.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

   a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

   b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.
4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 3.3.9. Inspección Técnica.

1. Los propietarios de construcciones y edificaciones con una antigüedad superior a 40 años deberán efectuar una inspección técnica de los mismos. Igualmente deberán realizarse dentro del año siguiente aquél en que hayan transcurrido diez años desde la anterior inspección. Las inspecciones técnicas que se efectúen tendrán como mínimo el siguiente contenido:

   - Estado general de la estructura y cimentación.
   - Estado general de la fachada del edificio, en especial de los elementos que pudieran suponer un peligro para la vía pública, como petos de terrazas, placas, etc., y de las patologías que puedan efectuar a la integridad del edificio, como fisuras, humedades, etc.
   - Estado general de conservación de cubiertas y azoteas.
   - Estado general de la fontanería y la red de saneamiento del edificio.

2. Los informes técnicos que se emitan deberán consignar el resultado de la misma con descripción de los desperfectos y deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o uso efectivo según el destino propio de las construcciones o edificaciones.

3. Transcurrido el plazo señalado en el propio informe para la realización de los trabajos, deberá presentarse un nuevo informe técnico en el que se describa el grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas, y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en los informes de las inspecciones anteriores. Cuando la naturaleza de las medidas y trabajos a realizar para asegurar y recuperar las condiciones de seguridad exija la presentación de un proyecto de intervención, deberán los propietarios presentarlo con la solicitud correspondiente antes de finalizar el plazo recomendado para la ejecución de las obras.

4. Si transcurrido el plazo para efectuar la inspección del edificio el propietario no la hubiere realizado la Administración Urbanística Municipal ordenará la realización de la misma, otorgándole un

plazo de tres meses para hacerla, con advertencia de imposición de sanciones y ejecución subsidiaria. Para ello, se podrán formalizar convenios con los Colegios Profesionales correspondientes al objeto de que los colegiados que reúnan los requisitos de capacitación técnica que se hayan convenido, realicen bajo su personal responsabilidad de inspección.

5. La Administración Urbanística Municipal creará un Registro específico con los edificios sujetos a inspección técnica, donde se haga contar todas las circunstancias resultantes de la inspección.

6. La Administración Urbanística Municipal, podrá en cualquier momento girar visita de inspección para verificar el cumplimiento de las medidas ordenará las obras que procedan para subsanación de las deficiencias.

7. La Administración Urbanística Municipal podrá regular el procedimiento específico al que deben sujetarse el cumplimiento del deber de inspección periódica mediante Ordenanzas.

SECCIÓN 2ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA DEL PATRIMONIO CATALOGADO.

Artículo 3.3.10. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 13/1985, de 25 de Junio, o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se atendrá a lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía, sin perjuicio de lo establecido en el Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

Artículo 3.3.11. Régimen Jurídico de los derechos y deberes de los propietarios de Inmuebles Catalogados por el Planeamiento

1. Los propietarios de bienes integrantes del Patrimonio Histórico de la Ciudad tienen el deber de conservarlos, mantenerlos y custodiarlos de manera que se garantice la salvaguarda de sus valores.

2. Los propietarios de edificios y elementos del patrimonio catalogado, además de las obligaciones genéricas de conservación del apartado anterior, deberán realizar las obras de conservación y adaptación necesarias para adecuarlos a sus condiciones estéticas, ambientales, de seguridad, salubridad y ornatos públicos exigidas en las normas del Plan General o instrumentos que lo desarrollen o complementen.

3. Quedarán sujetos igualmente al cumplimiento de las normas sobre rehabilitación urbana.

4. Las obras que se deriven de estos deberes se ejecutarán a costa de los propietarios si estuviesen contenidas en el límite del deber normal de conservación y se sustituirán económicamente y con cargo a fondos públicos cuando lo rebasaren y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

5. Cuando un edificio catalogado o parte de él haya sido desmontado, alterado o derribado, total o parcialmente, sin autorización expresa, además de las sanciones que legalmente correspondan, el promotor, el constructor y el director de las obras, solidariamente, quedarán obligados a reponerlo conforme a sus características anteriores. A tal fin deberán presentar en el plazo máximo de dos meses el proyecto de reposición, redactado siguiendo las instrucciones de la Administración Urbanística Municipal, y en su caso de otras Administraciones competentes, y procederán a la restitución en el plazo establecido en la orden de ejecución dictada por aquélla en atención a la naturaleza de las obras. En ningún caso se derivará de estas actuaciones ilegales beneficio económico alguno representado en un mayor aprovechamiento de los espacios resultantes o del volumen edificable consolidado con anterioridad al inicio de las obras ilegalmente ejecutadas.

6. Cuando sea ordenada la realización de obras de conservación y rehabilitación a los propietarios de un edificio catalogado que superen el contenido económico normal del deber de conservar, tendrán los titulares de los inmuebles derecho a una ayuda económica equivalente al importe del exceso, salvo que la Administración opte por la expropiación o por la sustitución del propietarios incumplidos.

7. Los propietarios y poseedores de edificios protegidos estarán obligados a soportar y facilitar la ejecución de las obras de conservación y rehabilitación que de forma subsidiaria se asuman por la Administración.

SECCIÓN 3ª. CONSERVACIÓN ESPECÍFICA Y OCUPACIÓN TEMPORAL DE SOLARES.

Artículo 3.3.12. Contenido del Deber de Conservación de Solares.

Todo propietario de un solar deberá mantenerlo en las siguientes condiciones:

1°. Vallado: Todo solar deberá estar cerrado por la alineación oficial y por sus linderos laterales y traseros si no existen construcciones medianeras.

El vallado del solar se resolverá mediante muros de bloques de hormigón hasta una altura de 250 cms. rematados con albardilla, suficientemente arriostrados mediante elementos verticales que impidan el vuelco por efecto del viento.

En la zona divisoria entre solares debidamente cerrados conforme al anterior podrá usarse postes y mallas de simple torsión de una altura no inferior a 2 mts.

En el cerramiento se dispondrá de un puerta metálica de acceso de dimensiones no inferiores a 0,72 x 2,03 cms. de hoja.

En las zonas determinadas como de interés preferente u objeto de especial protección los cerramientos de solares deberán pintarse en los tonos tradicionales definidos en el Plan General e integrados en el entorno.

No obstante, los solares podrán permanecer sin cerramiento cuando, además del cumplimiento de las condiciones de salubridad y seguridad de los mismos presenten un tratamiento superficial de albero compactado.

2°. Tratamiento de la superficie: se protegerán o eliminarán los pozos o desniveles que puedan ser causa de accidentes así como se dará un tratamiento herbicida.

3°. Limpieza y salubridad: el solar deberá estar permanentemente limpio, desprovisto de cualquier tipo de vegetación espontánea sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadoras o transmisoras de enfermedades, o producir malos olores.

Artículo 3.3.13. Destino Provisional de los Solares.

1. En todos los terrenos que tengan la consideración de solar, hasta el momento en que para el mismo se otorgue licencia de edificación, podrán autorizarse, con carácter provisional, los usos que se indican a continuación:

   a. Descanso y estancia de personas.

   b. Recreo para la infancia.

   c. Esparcimientos con instalaciones provisionales de carácter desmontable.

   d. Vallas publicitarias en las condiciones establecidas en las Ordenanzas Municipales que regulen estas instalaciones.

   Los solares en que se autoricen estos usos deberán mantenerse en las condiciones descritas en los apartados 2 y 3 del artículo anterior, debiendo además permanecer extendida sobre los mismos una capa de albero compactado.

2. Excepcionalmente, la Administración Urbanística Municipal podrá igualmente autorizar al propietario a destinar el solar a aparcamiento de vehículos, previa su preparación para tal uso, y cuando se considere inadecuado o innecesario para la implantación de los usos citados en el apartado anterior.

3. La dedicación del solar a usos provisionales no es óbice para la aplicación al mismo del régimen legal de edificación forzosa.

4. Tales usos deberán cesar y las instalaciones habrán de demolerse cuando lo acordase la Administración Urbanística Municipal sin derecho a indemnización. La autorización provisional aceptada por el propietario deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Artículo 3.3.14. Conservación de la urbanización

La conservación de la urbanización corresponderá en el suelo urbanizable a los propietarios de las parcelas resultantes constituidos en Entidad Urbanística Colaboradora hasta que se otorgue el 51% de las licencias de edificación del ámbito de la unidad. En las áreas de reforma interior y sectores con uso predominante de actividades económicas, será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación.

SECCIÓN 4ª. LA DECLARACIÓN DE RUINA

Artículo 3.3.15. El Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

   a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

   b. Cuando concurran de forma conjunta las siguientes circunstancias:

      1ª. que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

      2ª. que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

      3ª. que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

Artículo 3.3.16. El Procedimiento General de para la Declaración de la Ruina.

1. Cuando el procedimiento se inicie a instancia de los interesados, se hará constar en la petición los datos de identificación del inmueble, certificación del Registro de la Propiedad de la titularidad y cargas del mismo, la relación de moradores, cualquiera que fuese el título de posesión, los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiera, así como el motivo o motivos en que se base la petición de la declaración del estado de ruina.

2. A la petición de ruina se acompañará:

   a. Certificado expedido por facultativo competente conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación en el que justifique la causa de instar la declaración de ruina, con expresa mención a la situación urbanística del inmueble, el nivel de protección en su caso, el estado físico del edificio incorporando planos de planta de la finca, año de

construcción del edificio, y se acredite así mismo si éste, en el momento de la solicitud, reúne las condiciones de seguridad y habitabilidad suficiente que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.

b. Memoria con descripción y señalización de las medidas de seguridad que, en razón de los daños descritos, se hubiesen adoptados en el edificio o sean preciso adoptar, y en este caso las razones de su no ejecución.

3. A los efectos de constatar la concurrencia de los elementos que definen el supuesto de ruina y, en su caso, la procedencia de la orden de conservación o rehabilitación, se exigirá la presentación de un estudio comparativo entre el coste de las reparaciones necesarias para devolver al edificio presuntamente ruinoso la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructurales y el valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil (o, en su caso, de dimensiones equivalentes) que el existente.

4. Desde la iniciación del expediente y hasta que conste la reparación o demolición del edificio, según proceda, deberán adoptarse por la propiedad, bajo la dirección facultativa de técnico competente, las medidas precautorias, incluidas las obras imprescindibles que procedan, para evitar cualquier daño o peligro en personas y bienes y en general, el deterioro o la caída de la construcción.

5. Iniciado el expediente, los servicios técnicos municipales, previa visita de inspección, emitirán un informe en el que se determinará si el estado del edificio permite tramitar el expediente en forma contradictoria con citación de los interesados, o procede la declaración de ruina inminente total o parcial, y en su caso el desalojo.

6. Si conforme al anterior informe, procede la incoación de expediente contradictorio de ruina, se pondrá de manifiesto al propietario, moradores y titulares de derechos reales sobre el inmueble, para que presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos, sin perjuicio de la adopción en su caso, de las medidas precautorias propuestas por los servicios técnicos municipales, encaminadas a salvaguardar la seguridad pública y, en especial, la de los ocupantes del inmueble, incluso su desalojo provisional, todo ello a cargo del propietario o propietarios del edificio.

7. El informe técnico que evalúe si concurren las circunstancias para apreciar el estado de ruina, se extenderá sobre las causas probables que pudieran haber dado origen a los deterioros que presenta el inmueble, a los efectos de motivar, en su caso, la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación.

8. Se resolverá el expediente con arreglo a alguno de los siguientes procedimientos:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se proceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del Plan General y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. El régimen de la declaración de ruina contradictoria de los edificios catalogados se regirá por lo previsto en el artículo siguiente, siendo de aplicación supletoria las normas del presente artículo en todo aquello que no resulte contradictorio con las especificaciones establecidas en el mismo.

13. En los edificios no catalogados, la declaración de ruina no excluye que pueda acometerse la rehabilitación voluntaria del inmueble.

14. En aquellos casos en los que se aprecie la existencia de un interés general el Municipio podrá, antes de declarar la ruina de una edificación, tanto si el expediente se inició en el procedimiento de una orden de ejecución como en cualquier otro caso, adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble. En este caso iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses hasta eliminar el estado físico de la ruina, debiendo el propietario sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.

Artículo 3.3.17. Normas de declaración de ruina en los edificios protegidos.

1. Los edificios, elementos, instalaciones o conjuntos catalogados cuya rehabilitación resulta forzosa quedarán exceptuados del régimen común de declaración de ruina, rigiéndose por las siguientes normas:

   1ª. Quedaran enervados los efectos relativos a la demolición cuando se hallen en estado ruinoso hasta tanto se proceda a la aprobación del proyecto de rehabilitación. En todo caso se adoptarán las medidas urgentes para mantener la estabilidad y seguridad del edificio y evitar los daños a personas y bienes.

   2ª. En la misma resolución que se decida sobre la situación de ruina, se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o no de los deberes de conservación exigibles al propietario.

   3ª. Cuando se haya constatado que el edificio presenta deficiencias que lo hagan merecedor de una declaración de ruina, la Administración podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva.

   4ª. Si no se llega al acuerdo con el propietario sobre la rehabilitación definitiva, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias para eliminar el estado físico de ruina, con otorgamiento simultáneo de la ayuda económica o proceder a la expropiación o sustitución del propietario en aquellos casos en los que se ponga de relieve un incumplimiento de los deberes de conservación.

   5ª. La ayuda económica se otorgará por un importe equivalente a la cantidad en la que exceda el coste de las obras necesarias de las exigibles a su titular con la finalidad de que sea destinada a la financiación de las obras de rehabilitación.

   6ª. De ordenarse la realización de las obras de rehabilitación y el particular no presentase el proyecto de intervención en el plazo otorgado al efecto o no ejecutase la obras en el plazo establecido en el proyecto autorizado, la Administración acordará la ejecución subsidiaria, y con carácter urgente, de las obras imprescindibles para mantener la estabilidad, y declarará el incumplimiento del deber de rehabilitar, y procediendo a la sustitución del propietario incumplidor para acometer la rehabilitación definitiva mediante agente rehabilitador.

   7ª. Constatado el estado ruinoso de un edificio catalogado, el proyecto de intervención concretará los elementos cuya demolición se hace imprescindible para garantizar la seguridad y procederá a la definición de las medidas a adoptar para la conservación de los valores del edificio que han motivado su catalogación. Para llevar a cabo las labores de demolición, con el alcance anteriormente indicado, en los edificios catalogados con los niveles de protección integral o en los elementos protegidos de los edificios catalogados con los niveles de protección compatible, será preciso la previa declaración firme de

ruina, que habrá de incluir además el de dos de las instituciones consultivas recogidas en el artículo 3 de la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español, en la que se acredite que su conservación es técnicamente imposible.

8ª. La Administración Urbanística Municipal notificará a la Consejería de Cultura la incoación y resolución de los expedientes de ruina que afecten a bienes inmuebles catalogados. En los casos de expedientes que afecten a edificios catalogados con niveles de protección integral se solicitará informe a la citada Consejería sobre el interés histórico-artístico del edificio en cuestión, y la posibilidad de su inclusión en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz; sin dicho informe no podrá resolverse el expediente abierto.

9ª. Serán exigibles las normas generales sobre presentación de documentación que deba acompañar a la solicitud de declaración de ruina.

10ª. En la visita de inspección se tomarán las fotografías pertinentes para verificar el estado del inmueble así como para realizar el inventario de elementos a conservar.

2. En el caso de edificios incoados o declarados como Bienes de Interés Cultural y sus entornos, será de aplicación lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991, de 3 de Junio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. La demolición ilegal, la ruina sobrevenida o la provocación de ruina por abandono, negligencia o incumplimiento de una orden de ejecución de los edificios incluidos en los Catálogos que complementan al Plan General, comportará la obligación de su reedificación total o parcial con idénticos parámetros a los de la edificación catalogada, todo ello con independencia de las sanciones que, en su caso, resulten pertinentes.

4. La demolición de un edificio catalogado, con independencia de las causas que lo hayan originado, no supone la modificación de las condiciones de edificabilidad, siendo ésta la que se determine por su nivel de catalogación en el planeamiento urbanístico y en las fichas del catálogo, o en otro caso la edificabilidad consolidada por el edificio preexistente.

5. La declaración de ruina de un edificio catalogado en el que se constate el incumplimiento del deber de conservar, es causa de expropiación o de sustitución del propietario incumplidor para la aplicación de la ejecución forzosa de la rehabilitación.

Artículo 3.3.18. La Ruina Inminente.

1. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

2. La declaración de ruina inminente de edificios protegidos se limitará a ordenar la demolición de los elementos estrictamente necesarios para garantizar la seguridad de las personas y ordenará las medidas de preservación del inmueble incluyendo la previsión de la reparación de los elementos retirados. Si el deterioro del edificio fuera generalizado se indicará la altura máxima de demolición del mismo a fin de posibilitar las labores de intervención posteriores. En el informe técnico municipal que sirva de objeto para declarar el estado de ruina inminente deberá incluir el inventario de los elementos que deben ser objeto de reposición.

3. En todos los casos de ruina inminente se elaborará de forma simultánea a la declaración informe técnico sobre las causas probables que han dado origen a la misma, a los efectos de motivar, en su caso, la apertura del oportuno expediente sancionador tendente a determinar la posible existencia de incumplimiento de los deberes de conservación que motiven la apertura del oportuno expediente sancionador.

Artículo 3.3.19. Plazos para el cumplimiento de los deberes de edificar, o en su caso, de conservar y rehabilitar de los edificios declarados en ruinas.

a. Las edificaciones declaradas en ruina deberán ser sustituidas o rehabilitadas conforme a las previsiones del Plan General e instrumentos que lo desarrollen.

b. En los supuestos en los que la rehabilitación no sea obligatoria, el propietario deberá indicar, en los casos de solicitud de ruina instada por él, su elección de optar por la sustitución o rehabilitación todo ello para el supuesto de que efectivamente sea declarado el estado ruinoso. En caso de que opte por la sustitución, deberá acompañar a la solicitud de declaración de ruina, el compromiso de presentar el proyecto de edificación en el plazo máximo de seis meses.

c. Si la elección adoptada por el interesado, es la de la rehabilitación voluntaria del edificio, el plazo señalado en el apartado anterior para la presentación de la solicitud de la correspondiente licencia se prorrogará por un año, salvo que en la declaración de ruina se imponga un plazo menor atendiendo a las circunstancias concurrentes sobre la conservación del edificio.

d. En todo caso el plazo máximo para la solicitud de licencia de edificación en las parcelas objeto de una declaración de ruina, será, de un año si se localizan en el Conjunto Histórico, y de dos en los demás casos.

e. El plazo para la rehabilitación forzosa de los edificios catalogados incluidos en el Registro de Solares como consecuencia de una declaración de ruina, será de un año desde la citada declaración.

f. El plazo para el inicio de las obras de edificación, o en su caso, de rehabilitación será de cuatro meses desde el otorgamiento de la licencia correspondiente, que podrá prorrogarse por dos meses más por causas justificadas.

g. Las solicitudes de licencia cuya tramitación se encuentre suspendida por causas imputables a los promotores de las mimas no enervarán el cómputo de los plazos para el cumplimiento de los deberes anteriormente establecidos.

CAPÍTULO IV. PARCELACION URBANÍSTICA.

Artículo 3.4.1. Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística:

   a. En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

   b. En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, 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 humanos.

2. Toda parcelación urbanística deberá ajustarse a lo dispuesto en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y a las condiciones que establece la ordenación urbanística del presente Plan General y los demás instrumentos de planeamiento que lo desarrollan.

3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad.

4. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 3.4.2. Indivisibilidad de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

a. Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General o a las establecidas en los instrumento de planeamiento que lo desarrollen, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas o solares colindantes, con la

finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.

b. Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.

c. Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.

d. Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

Artículo 3.4.3. Régimen de las parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores.

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable con delimitación de sectores mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate.

2. Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.

Artículo 3.4.4. Régimen de las parcelaciones en suelo no urbanizable y urbanizable no sectorizado.

1. En terrenos con el régimen del suelo no urbanizable, las parcelaciones urbanísticas quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho las que se realicen. Por ello, en el suelo con la clasificación de No Urbanizable y en el Urbanizable en la categoría de no sectorizado, y hasta que tenga aprobado su Plan de Sectorización, no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelaciones urbanísticas.

2. El presente Plan establece en los tres artículos siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable así como para evitar realización de parcelaciones urbanísticas ilegales. Las disposiciones contenidas en dichos preceptos pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

Artículo 3.4.5. Riesgos de formación de asentamientos de población en suelo no urbanizable

1. A los efectos del artículo 3.4.1 apartado 1.b, se entenderá por asentamiento humano aquel que genera demandas o necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, luz, accesos rodados y alcantarillado.

2. Se considerará que constituyen lugares en los que existe el riesgo o posibilidad de formación de núcleo de población, aquéllos en los que se presente o concurra alguna de las siguientes características objetivas:

a. Tipología, morfología y estructura del asentamiento manifiestamente en pugna con las determinaciones del Plan en la zona geográfica concreta.

b. Accesos señalizados exclusivos y materialización o previsión de nuevas vías rodadas en su interior, no señaladas en los planos del Catastro, con anchura de rodadura superior a 2 m. asfaltadas o compactas, con o sin encintado de aceras.

c. Servicios de agua o energía eléctrica para el conjunto o para cada una de las parcelas, con captación o transformación comunes a todas ellas, o con saneamiento individual unificado, que no vengan aprobados por la Consejería competente y por la Administración Urbanística.

d. Centros sociales, sanitarios, deportivos de ocio y recreo para presunto uso de los propietarios de la parcelación.

e. Existencia de edificaciones de albergues, almacenes o viviendas con frente a vía pública o privada existentes o en proyecto.

f. Utilización de una o algunas de las parcelas resultantes para fines y usos dominantes en pugna con la naturaleza y destino de las explotaciones agrarias, aunque fuesen usos o instalaciones temporales, estacionales, móviles o no estables.

g. Cuando varios lotes de la parcelación dé frente a alguna vía pública o privada existente o en proyecto, o esté situada en distancia inferior a 100 metros del borde de la misma.

Artículo 3.4.6. Actos reveladores de posible parcelación urbanística en suelo no urbanizable.

En suelo no urbanizable también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística los siguientes:

a. Aquellos actos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos de segregación.

b. La segregación realizada con ausencia de cláusulas en los títulos de enajenación o alquiler de las parcelas que condicionen y comprometan al adquirente al cultivo y explotación total de la finca, o que no adviertan de todas las condiciones de edificación.

c. Cuando la segregación se apoye en una publicidad fija o provisional en el terreno, o próxima a él o de anuncios en hojas sueltas o insertas en periódicos o radio, relativa a oferta de venta de los terrenos, que no contengan la fecha de aprobación y el órgano competente para otorgar la aprobación definitiva del Plan Especial o la autorización de la Administración de Agricultura.

d. Cuando las segregaciones lleven aparejadas o vengan precedidas o seguidas de inversiones para la transformación del territorio que no vengan suscritas por ingeniero agrónomo y debidamente autorizadas por IARA y no correspondan con la rentabilidad económica de la explotación agraria, en función de otras de similares características, clima y calidad de suelo en la zona geográfica.

Artículo 3.4.7. Acciones contra la parcelación ilegal

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

CAPÍTULO V. EL DERECHO A LA INFORMACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 3.5.1. Sobre los diversos tipos de consultas

1. Consulta directa del planeamiento:

   a. Toda persona tiene derecho a examinar por sí misma, y gratuitamente, la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo del mismo en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. Se facilitará al público la obtención de copias de los documentos del planeamiento vigente, en los plazos y, en su caso, con el costo que se determinen.

   b. A los fines de este artículo, los locales de consulta dispondrán de copias íntegras y diligenciadas de toda la documentación de los Planes y sus documentos anexos y complementarios, debidamente actualizados y con constancia de los respectivos actos de aprobación definitiva, así como los de aprobación inicial y provisional de sus eventuales modificaciones en curso. Estarán asimismo disponibles relaciones de los estudios de detalle aprobados, de los proyectos o licencias de parcelación aprobados o concedidas y de los expedientes de reparcelación aprobados o en trámite.

   c. Asimismo, se formalizará el Libro-Registro previsto en el Artículo 40.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en que se depositarán los documentos completos de los instrumentos de planeamiento aprobados y se inscribirán los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión, así como las resoluciones administrativas y sentencias que afecten a los mismos. Igualmente serán públicos los Registros regulados en estas Normas, así como los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que al establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido.

2. Consultas previas:

   Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

3. Consulta urbanística mediante la emisión de informe:

   a. Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, unidad de ejecución o sector, el cual deberá emitirse en el plazo de un mes por el servicio municipal determinado al efecto, debiendo expresar, en su caso, el aprovechamiento medio y los coeficientes de ponderación de los usos autorizados aplicables al área de reparto en que se encuentre y el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información. A la solicitud se deberá acompañar plano de emplazamiento de la finca con referencia a los planos a escala 1:1.000, como mínimo, del Plan General o bien la numeración o denominación oficial precisa del área de reparto, unidad de ejecución o sector objeto de consulta.

      Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos de localización o antecedentes fuesen precisos para la información.

   b. Las consultas no serán preceptivas ni exigibles en ningún caso, pudiendo el interesado hacer uso directamente de su derecho a que se incoe el procedimiento correspondiente con tal de que presente un documento ajustado a derecho. El informe emitido no será vinculante para la Administración Urbanística Municipal que ha de resolver definitivamente sobre la licencia o aprobación del planeamiento, sin perjuicio de las consecuencias que se deriven del principio general de buena fe y del régimen de responsabilidad de la Administración.

4. Cédula urbanística:

   a. Mediante Ordenanza Municipal se creará y regulará la cédula urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable a una finca y demás circunstancias que concurran en los terrenos comprendidos en el término municipal. Las cédulas se expedirán, en el plazo que determine la Ordenanza y hasta que ésta se apruebe, en el de dos meses, a solicitud escrita acompañada de plano de emplazamiento de la finca a escala 1:1.000, como mínimo, y de cuantos otros

datos de localización sean requeridos en dicha Ordenanza.

b. La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- Clase y categoría del suelo en que se haya enclavada.
- Área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- Aprovechamiento objetivo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- Unidad de ejecución que estuviese delimitada y, sistema de actuación aplicable.
- Grado de ejecución de los deberes urbanísticos al tiempo de expedición de la Cédula y plazos de los pendientes
- Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.
- Aprovechamiento subjetivo atribuible a la parcela en atención a su superficie y determinaciones de área de reparto.

c. La presentación de la cédula urbanística será obligatoria para solicitar las licencias que determine la Ordenanza Municipal.

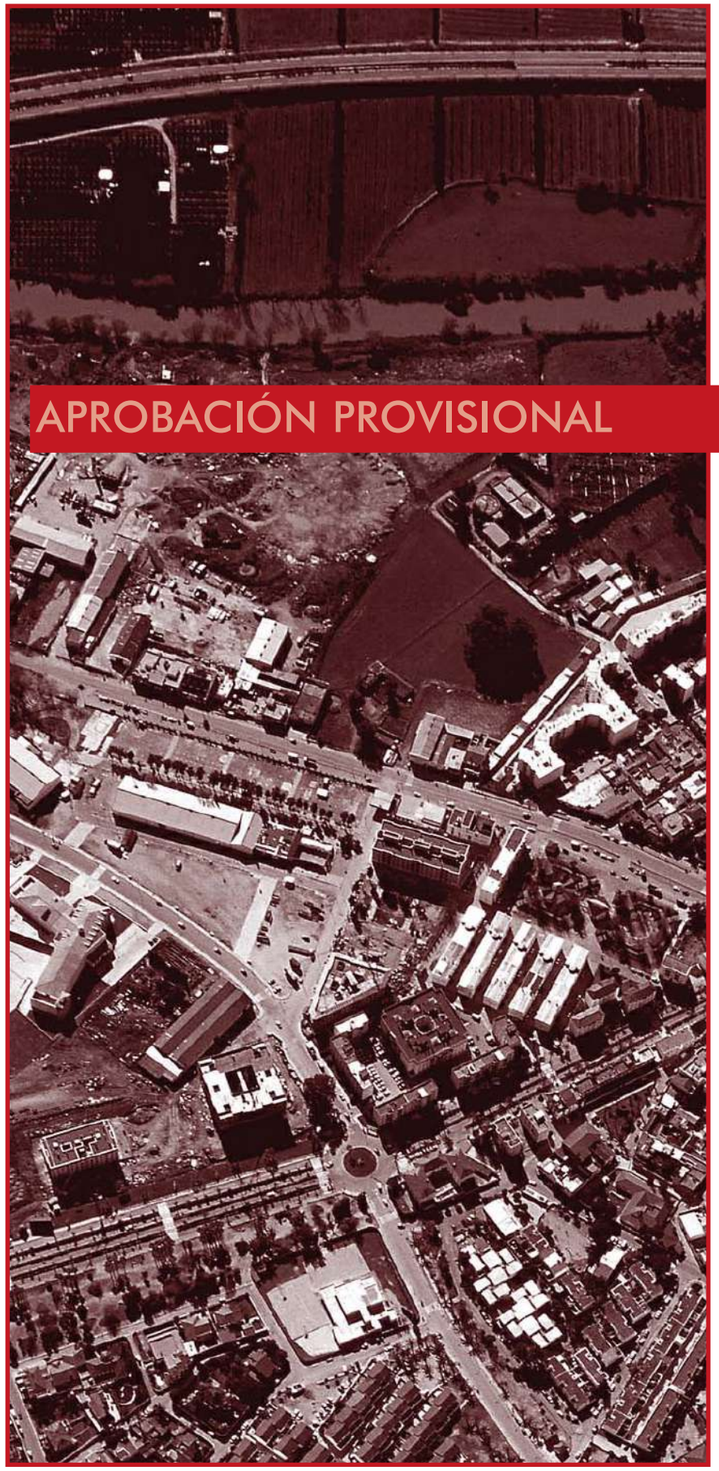
d. El valor acreditativo de la cédula se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y en ningún caso podrá alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.

No obstante, la existencia de error en la información suministrada al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas se adopten al respecto. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado.

5. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la aclaración de aspectos contradictorios o litigiosos de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Administración Urbanística Municipal que resolverá la cuestión interpretativa mediante dictamen motivado. Dichas resoluciones, cuanto tengan alcance general, serán publicadas y se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.

Artículo. 3.5.2. Consulta sobre la viabilidad de transformación urbanística del suelo urbanizable no sectorizado.

Los propietarios de terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado tendrán derecho a formular a la Administración Urbanística consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos. El plazo máximo para responder a la consulta realizada será de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO IV.

TITULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

IR AL ÍNDICE GENERAL

TITULO IV. NORMAS GENERALES SOBRE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y LA INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN

Artículo 4.1.1. Dirección de la actividad urbanística.

1. La actividad urbanística es una función pública que se desarrolla en el marco de la ordenación del territorio y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación.

2. La dirección y control del proceso urbanístico corresponde a los entes públicos, que suscitarán la participación privada aunque ésta no ostente la propiedad del suelo.

3. Para el desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento de Los Barrios ejerce las siguientes facultades:

   a. Formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística.

   b. Intervención para el cumplimiento del régimen urbanístico del suelo.

   c. Determinación de la forma de gestión de la actividad administrativa de ejecución.

   d. Ejecución del planeamiento, y en su caso, la dirección, inspección y control de dicha ejecución.

   e. Intervención en el mercado de suelo.

   f. Policía del uso del suelo y de la edificación, y protección de la legalidad urbanística.

   g. Sanción de las infracciones urbanísticas.

   h. Cualesquiera otras que sean necesarias para la efectividad de los fines de la actividad urbanística.

Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. La dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento corresponde, en todo caso, al Ayuntamiento de Los Barrios, como Administración Urbanística Actuante. En la actividad de ejecución participarán los particulares en los términos establecidos por la legislación urbanística.

2. La actividad de ejecución corresponde íntegramente a la Administración Urbanística en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto garantizar la obtención de dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta. Las Administraciones Públicas podrán utilizar, para el desarrollo de la actividad de ejecución en régimen de gestión pública, las formas o modalidades admitidas por la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía así como todas aquellas admitidas por la legislación de régimen jurídico y contratación de las Administraciones Públicas y de Régimen Local. En todo caso, se realizarán de forma directa los actos que impliquen ejercicio de autoridad.

3. Cuando el mejor cumplimiento de los fines y objetivos del planeamiento urbanístico así lo aconseje, se suscitará la iniciativa privada en la medida más amplia posible, a través del sistema de compensación o mediante la concesión de la gestión de los sistemas de gestión públicos a través de la elección de un agente urbanizador.

4. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, el Ayuntamiento asegurará la participación de los interesados y, en particular, el derecho de información por parte de las entidades representativas de los intereses que resulten afectados y de los particulares.

5. La actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada en los términos establecidos en la legislación urbanística.

6. El Ayuntamiento, dirige, inspecciona y controla la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y de ejecución, con los acuerdos adoptados para su ejecución, así como en los correspondientes proyectos técnicos de obras aprobados

7. Las facultades de la Administración para la dirección y control de la actividad de ejecución del presente Plan General así como los que se aprueben en desarrollo del mismo, comprende:

   a. La determinación del carácter público o privado y de la forma de la gestión de la actividad de ejecución.

   b. La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones.

   c. La delimitación de las unidades de ejecución y la elección del sistema de actuación.

   d. La determinación de las obras de urbanización en las actuaciones integradas y, en su caso, las de edificación en el sistema de expropiación o de cooperación.

   e. La exigencia, autorización, inspección y control de la realización de obras de urbanización en los sistemas de gestión que se confía a la iniciativa privada.

   f. La determinación del agente responsable de la conservación de las obras de urbanización.

   g. La aplicación de la reparcelación o expropiación forzosa.

Artículo 4.1.3. Los sujetos legitimados para la actividad de ejecución urbanística

Los actos jurídicos y materiales de ejecución del planeamiento urbanístico en unidades de ejecución sólo podrán ser realizados por los sujetos públicos o privados legitimados para ello conforme al sistema de actuación establecido.

Artículo 4.1.4. Incorporación al proceso urbanizador y edificatorio

En el suelo urbano y urbanizable, la aprobación del instrumento de planeamiento más detallado exigible en cada categoría de suelo de que se trate, obliga a los propietarios afectados bien a incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento, bien a someterse a los regímenes de expropiación o reparcelación forzosa previstos por la legislación urbanística.

Artículo 4.1.5. Prioridades y norma general de la ejecución

1. La ejecución del presente Plan y de las actuaciones de Planeamiento que lo desarrollen, se llevará a cabo de acuerdo con los objetivos y prioridades indicados en las determinaciones de programación y gestión establecidos en el presente Plan así como en los acuerdos complementarios adoptados conforme a la previsión del art.88 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La ejecución del planeamiento requiere la aprobación del instrumento más detallado exigible según la clase de suelo de que se trate.

3. La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará preferentemente mediante las unidades de ejecución que se delimiten.

Artículo 4.1.6. Actuaciones sistemáticas y asistemáticas

1. Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

2. Son actuaciones asistemáticas aquellas que se ejecutan al margen de los sistemas de actuación.

CAPÍTULO II LAS ACTUACIONES SISTEMÁTICAS

Artículo 4.2.1. Delimitación de unidades de ejecución

1. El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

2. En el resto de ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado expresamente identificados en las fichas correspondientes, el Plan General no procede a delimitar unidades de ejecución si bien constituyen zonas en las que con posterioridad a la entrada en vigor de este Plan, pueden delimitarse unidades -continuas o discontinuas- mediante el procedimiento previsto en la legislación vigente y conforme a los requisitos establecidos en este artículo.

3. En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

5. El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en el Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

6. En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el artículo106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 4.2.2. Requisitos de la delimitación de unidades de ejecución

Las Unidades de Ejecución que se delimiten con posterioridad a la entrada en vigor del presente Plan, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

a. Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.

b. A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.

c. Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

d. La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Artículo 4.2.3. Los terrenos integrantes de la unidad de ejecución y la clasificación urbanística.

1. Únicamente se delimitarán Unidades de Ejecución en Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos con Área de Reparto.

2. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, los terrenos integrantes de un ámbito de Unidad de Ejecución pertenecerán a la misma clase, categoría y área de reparto, sin perjuicio de su carácter continuo o discontinuo así como la adscripción del suelo dotacional excluido de la Unidad pero adscrito a ella a efectos de gestión para su adquisición gratuita.

3. De forma excepcional, y cuando para la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidados y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrá delimitarse Unidades de Ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo. En este supuesto, los terrenos conservarán el aprovechamiento subjetivo que le corresponda en función del aprovechamiento medio de cada área de reparto a la que pertenezcan.

Artículo 4.2.4. Las Unidades de Ejecución con cargas urbanísticas excesivas.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

Artículo 4.2.5 Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo

1. Cuando en una Unidad de Ejecución los aprovechamientos objetivos permitidos por el planeamiento fueran inferiores a los subjetivos pertenecientes al conjunto de propietarios, se disminuirá la carga de urbanizar en cuantía igual al valor del aprovechamiento subjetivo no materializable, sufragando la Administración actuante la diferencia resultante.

2. Si mediante esta reducción no pudieran compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos subjetivos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras unidades de ejecución que se encuentren en situación inversa incluidas en la misma área de reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección de la Administración actuante.

Artículo 4.2.6. Unidades de ejecución con aprovechamiento objetivo excedentario respecto al subjetivo

1. Cuando los aprovechamientos permitidos por el planeamiento en una unidad de ejecución excedan del aprovechamiento subjetivo del conjunto de propietarios incluidos en la misma, los excesos corresponderán a la Administración actuante, diferenciándose entre los que corresponden en concepto del derecho de recuperación de plusvalías (10% del aprovechamiento medio del área de reparto), de aquellos aprovechamientos objetivos que se generan por encima del aprovechamiento medio.

2. Los excesos de aprovechamientos correspondientes al 10% del aprovechamiento medio se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo.

3. Los excesos que se generan por encima del aprovechamiento medio podrán destinarse a compensar a propietarios de terrenos no incluidos en unidades de ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales o con aprovechamiento real inferior al medio del área de reparto en que se encuentren. En el caso de que la Administración haya procedido a la previa adquisición de los terrenos calificados con uso público, dichos excesos serán definitivamente patrimonializados por aquélla.

Artículo 4.2.7. Bienes de dominio público en las Unidades de Ejecución.

1. Cuando en la Unidad de Ejecución existan bienes de dominio público y el destino urbanístico de éstos sea distinto del fin al que estén afectados, la Administración titular de los mismos quedará obligada a las operaciones de mutación demanial o desafectación que sean procedentes en función de su destino. El

Ayuntamiento instará ante la Administración titular, si fuera distinta, el procedimiento que legalmente proceda a dicho efecto.

2. Las vías urbanas y caminos rurales que queden comprendidas en el ámbito de la unidad de ejecución se entenderán, salvo prueba en contrario, que son de propiedad municipal.

3. Cuando en la unidad de ejecución existan bienes de dominio público que no hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita derivada de procesos urbanísticos anteriores, el aprovechamiento subjetivo correspondiente a su superficie pertenecerá a la Administración titular de aquéllos. En el supuesto de que los bienes de dominio público existentes en el ámbito de la unidad hayan sido obtenidos por cesión obligatoria y gratuita, se entenderán que los mismos quedan sustituidos por las superficies de las parcelas destinadas por la nueva ordenación a usos públicos, si éstas resultan iguales o superiores a las anteriores. Por el contrario, si las superficies de los bienes públicos existentes resultasen inferiores a las propuestas por la nueva ordenación, la Administración titular tendrá derecho al aprovechamiento subjetivo en proporción a la diferencia de superficies.

Artículo 4.2.8. Determinación del sistema de actuación

1. Para cada Unidad de Ejecución se determinará el sistema de actuación conforme al que deba desarrollarse la actividad de ejecución urbanística.

2. El sistema de ejecución se fijará en el presente Plan o en su caso en los planes de desarrollo, o en su defecto, por el mismo procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución.

3. No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

4. Para la determinación del sistema la Administración Actuante valorará las siguientes circunstancias:

   a. Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.

   b. La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.

   c. Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.

   d. La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.

   e. El coste económico de su ejecución

   f. El grado de consolidación de la edificación.

   g. La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público

   h. Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.

   i. El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución

   j. La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.

   k. Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

5. En el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

Artículo 4.2.9. Inicio de la actividad de ejecución, programación y declaración de incumplimiento.

1. La aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución y la determinación del sistema de actuación supone la legitimación para iniciar la actividad de ejecución en su seno. No obstante, en aquellos supuestos en que el presente Plan establece como sistema de actuación el de cooperación, la eficacia del establecimiento del sistema exigirá que se dé inicio al procedimiento reparcelatorio con requerimiento a los propietarios de terrenos afectados para que opten entre abonar los gastos de urbanización y gestión en metálico o mediante la aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.

2. Cuando se hubiese fijado el sistema de compensación y transcurran los plazos establecidos en el planeamiento o por el procedimiento a que hace referencia el artículo 88.1 de la Ley andaluza 7/2002 para el cumplimiento de los deberes urbanísticos sin producirse los mismos, se procederá, previa declaración de incumplimiento a sustituir el sistema por otro de gestión pública.

3. Los plazos establecidos en las fichas de las Normas Particulares para la aprobación del proyecto redistributivo de la unidad de ejecución, se entenderán como plazo final, por lo que llegado el último día de la anualidad prevista para la aprobación del mismo, sin acontecer ésta, se producirá el incumplimiento a los efectos del apartado anterior.

4. Los plazos de la programación relativos a la iniciación y finalización de las obras de urbanización que, en su caso, se establecen en las Normas Particulares para los ámbitos de sectores o áreas en los que se delimiten Unidades de Ejecución, se entenderán que son plazos máximos para el cumplimiento del deber de urbanizar, por lo que finalizada la anualidad prevista para el inicio o culminación de la urbanización, sin producirse el respectivo cumplimiento, producirán los efectos previstos en la legislación vigente.

5. No obstante, el planeamiento de desarrollo o en su caso, el Proyecto de Urbanización, podrán ampliar justificadamente los anteriores plazos relativos al deber de urbanización, siempre que estuviese constituida la Junta de Compensación.

6. De forma bianual, se determinará por el Ayuntamiento las unidades de ejecución que de forma necesaria deban de desarrollarse en el plazo de los dos años siguientes, estableciendo por el procedimiento adecuado las decisiones que correspondan de determinación del sistema de actuación para aquellas que no lo tengan establecido o los cambios de sistema que deban operarse para asegurar la actividad de ejecución.

Artículo 4.2.10. Determinación del sistema que sustituya al de compensación en los supuestos de declaración de incumplimiento

1. Salvo el supuesto previsto en el apartado siguiente, cuando proceda la declaración de incumplimiento de deberes legales y obligaciones inherentes al sistema de compensación, el sistema de actuación que lo sustituya será el de expropiación. Y entre las dos modalidades posibles de gestión del sistema de expropiación (directa o indirecta), se deberá elegir la indirecta cuando la iniciativa para la declaración de incumplimiento provenga de un interesado, salvo que exista urgente necesidad pública de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o destinarlos a la construcción de VPO u otros usos de interés social.

2. Sólo se aplicará como sistema sustitutivo el de cooperación cuando iniciado de oficio el procedimiento de incumplimiento, y no existiendo necesidades públicas que exijan la imposición del sistema de expropiación, se produzca un convenio con los propietarios de los terrenos que representen más del 50% de la superficie en el que quede garantizado la viabilidad de la ejecución.

Artículo 4.2.11. Los Proyectos de Reparcelación

1. Incluirán como fincas pertenecientes a la unidad reparcelable, además de las parcelas incluidas en el ámbito de la unidad de ejecución, las fincas que se correspondan con los terrenos destinados a la ejecución de dotaciones adscritas a la mismas.

2. La aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación en todo caso habrá de ser previa a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. Su aprobación podrá ser rechazada de forma justificada en aquellos supuestos en los que la localización de los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes a la Administración Urbanística Municipal se realice en posiciones marginales o cuando se materialice en parcelas con usos y tipologías edificatorias no adecuados para la mejor satisfacción de los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo o cuando la asignación del coeficiente de ponderación no resulte ajustado a la diferencia de valores entre los diversos usos y tipologías en el seno de la unidad.

4. Cuando proceda conforme al presente Plan, y si ello no hubiera sido llevado a efecto anteriormente, el Proyecto de Reparcelación habrá de contemplar el abono de los gastos necesarios para financiar las infraestructuras exteriores a la Unidad de Ejecución.

Artículo 4.2.12. Gastos de urbanización en actuaciones sistemáticas

1. Los gastos a financiar por aquellos que hayan de materializar su derecho al aprovechamiento urbanístico en Unidades de Ejecución comprenden, en general, todos los necesarios para proceder al desarrollo urbanístico integral de la actuación de modo que esta quede plenamente integrada en la malla urbana, conectada a las infraestructuras exteriores a la actuación, quedando así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genere la dimensión, densidad e intensidad de uso de la actuación, y particularmente, los siguientes conceptos:

   a. El coste de las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado, jardinería, mobiliario urbano y demás servicios públicos que, estando previstos en los planes y proyectos, sean del interés para la unidad de ejecución.

   b. Los costes necesarios para que la actuación urbanística quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el plan y en el proyecto de urbanización.

   c. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los planes.

   d. El coste que genere la redacción del planeamiento de desarrollo, instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización así como todos aquellos que exija el desarrollo de las operaciones equidistributivas tales como el desarrollo de levantamientos topográficos, análisis de la estructura de la propiedad, gastos registrales etc.

   e. Los gastos administrativos y de gestión del sistema.

2. Los anteriormente referidos gastos, cuando beneficien de modo directo a más de una unidad de ejecución, habrán de ser distribuidas de modo proporcional y equitativo entre ellas.

3. En suelo urbanizable los gastos incorporarán, además, 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 ciudad, 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; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan. Corresponderá igualmente al sector, de conformidad con el artículo 113.1.j de la LOUA, la ejecución de las obras de urbanización identificadas en los planos de ordenación como Sistema General Viario de Nivel Urbano, correspondientes a la Red de Segundo Orden - Conexiones Internas (RVC) que se localizan en el interior del sector y que, además de cumplir funciones de mejora de la accesibilidad intersectorial, fundamentalmente contribuyen a ordenar estructuralmente el mismo.

4. Se considerarán como gastos de urbanización incluidos dentro de la unidad de ejecución los correspondientes a las obras necesarias de adaptación de todos los viarios físicamente limítrofes a dichas unidades, aunque no se encuentren grafiados dentro de los límites del área.

CAPÍTULO III. LAS ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS

Artículo 4.3.1. Excepciones a la ejecución sistemática

Constituyen excepciones a la ejecución sistemática los siguientes supuestos:

a. La ejecución de los Sistemas Generales no incluidos en la delimitación de una unidad de ejecución. De igual forma, podrá anticiparse la ejecución de infraestructuras calificadas de sistemas generales o locales incluidas en el ámbito de una unidad de ejecución o sectores de suelo urbanizable en todas sus categorías sin que se hayan aprobado los correspondientes instrumentos de desarrollo si resulta urgente su materialización.

b. La edificación de los solares del suelo urbano consolidado.

c. La edificación de parcelas del suelo urbano no consolidado no incluidas Áreas de Reparto.

d. Las terrenos del suelo urbano no consolidado que incluidos en Áreas de Reparto se encuentren excluidos de los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución y deban ser objeto de transferencias de aprovechamientos urbanísticos para satisfacer los deberes de cesión de terrenos con destino a usos públicos y materialización del aprovechamiento correspondiente Administración Urbanística, y, en su caso, de reparcelación económica para el cumplimiento del deber de financiar los gastos de urbanización pendientes.

Artículo 4.3.2. La actuaciones urbanizadoras no integradas

1. Cuando no esté prevista en el planeamiento urbanístico ni se efectúe por la Administración Urbanística Municipal delimitación de unidades de ejecución, la actividad de la ejecución urbanística de transformación física de los terrenos se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias.

2. El suelo preciso para las dotaciones en estos casos se obtendrá por:

   a. Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación voluntaria.

   b. Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico

   c. Cesión gratuita vinculada a la Transferencia de Aprovechamientos Urbanísticos en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.

   d. Por expropiación forzosa

   e. Por acuerdo de compra o permuta.

Artículo.4.3.3. Contribuciones especiales.

1. El coste de las expropiaciones cuando se refieran a bienes y derechos cuya privación y ocupación temporal sean necesarios para la ejecución de los sistemas generales o de algunos de sus elementos cuando no estén incorporados a una unidad de ejecución así como el de las obras de urbanización o del establecimiento o ampliación de servicios públicos, cuando no fuera posible su costeamiento mediante los instrumentos de repartos de cargas y beneficios derivados del planeamiento, podrá ser repercutido sobre los que resultaren especialmente beneficiados de la actuación urbanística mediante la imposición de contribuciones especiales.

2. Las contribuciones especiales se tramitarán por el procedimiento establecido en la legislación reguladora de las Haciendas Locales.

Artículo 4.3.4. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos

1. Las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se aplicarán en suelo urbano no consolidado con delimitación de Área de Reparto no integrado en los ámbitos en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución con la finalidad de asegurar la distribución de los aprovechamientos atribuidos por el Plan entre los propietarios y obtener, por parte de la Administración, la cesión gratuita de los suelos destinados a usos públicos incluidos en el Área de Reparto.

2. Las Transferencias se realizarán entre una parcela con atribución de un aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse y una parcela con aprovechamiento objetivo superior al resultado de aplicar a su superficie el aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Es objeto de la transferencia el aprovechamiento subjetivo que no pueda materializarse en una parcela con la finalidad de que la parcela receptora del mismo quede legitimada para patrimonializar mayores aprovechamientos subjetivos que los que le corresponde. La eficacia de toda transferencia requiere de la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre el aprovechamiento subjetivo objeto de la misma y el objetivo cuya materialización pretenda legitimarse con ella.

4. El propietario de una parcela con aprovechamiento objetivo nulo, por estar destinada por el Plan a un uso público, puede transferir los aprovechamientos subjetivos que le corresponde a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución. La eficacia de esta Transferencia requiere la cesión gratuita a favor de la Administración Urbanística Municipal de la parcela de la que trae su causa el aprovechamiento subjetivo objeto de transferencia a fin de que destine la misma al uso público previsto en el Plan.

5. El propietario de una parcela edificable con aprovechamiento objetivo inferior al subjetivo, podrá igualmente transferir la parte del aprovechamiento subjetivo no materializable a una parcela con aprovechamientos objetivos superiores al aprovechamiento medio mediante acuerdo con el propietario de ésta de cesión o distribución.

6. El acuerdo de Transferencias consistente en la cesión del aprovechamiento subjetivo implica la transmisión del dominio de éste a favor del propietario de la parcela receptora.

7. El acuerdo de Transferencia consistente en la distribución del aprovechamiento subjetivo implica la adjudicación a cada uno de los propietarios de las parcelas a que se refiere la transferencia de una parte del aprovechamiento objetivo que puede materializarse en la parcela receptora en proporción a su derecho al aprovechamiento.

8. No será objeto de Transferencia la parte del aprovechamiento que en cada parcela edificable se corresponde con el 10% del aprovechamiento medio correspondiente a la Administración, sin perjuicio de que ésta proceda a la cesión del mismo mediante compensación económica sustitutiva conforme a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la Ley andaluza 7/2002.

9. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por la Administración Urbanística Municipal, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas implicadas. Las transferencias se inscribirán en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos en la forma prevista en el artículo 65 de la Ley andaluza 7/2002.

CAPÍTULO IV. LA EXPROPIACIÓN.

Artículo 4.4.1. Expropiación forzosa por razón del urbanismo

1. La expropiación forzosa se aplicará en los siguientes supuestos:

   1º. Cuando se haya establecido como sistema de actuación para la ejecución de las previsiones de una unidad de ejecución.

   2º. Para la adquisición de terrenos con destino a los Sistemas Generales localizados en cualquier clase de suelo así como para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en la delimitación de una unidad de ejecución.

   3º. Para la adquisición anticipada de terrenos con destino a cualquier clase de dotación pública incluidos en unidades de ejecución en los casos de necesidad urgente.

   4º. Para la adquisición de bienes que hayan de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo.

   5º. Para la obtención de terrenos destinados en el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública así como a otros usos declarados de interés social.

   6º. En los casos de incumplimiento de la función social de la propiedad motivada por:

      a. la realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos legalmente de infracción urbanística grave.

      b. la inobservancia de los plazos para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento.

      c. la inobservancia de los plazos para la ejecución total del planeamiento o de algunas de sus fases.

      d. la inobservancia del deber legalmente exigible de conservación.

      e. la inobsevancia del deber de rehabilitación de los inmuebles, cuando éste sea legalmente exigible.

   7º. A los edificios en situación de fuera de ordenación integral por estar expresamente previsto en el instrumento de planeamiento su adaptación obligatoria a la ordenación urbanística al resultar manifiestamente incompatible e inadecuados.

   8º. A los bienes inmuebles en situación de ejecución por sustitución por haber incumplido el deber de edificar.

   9º. A los terrenos que sean necesarios para la ejecución de los proyectos de obras públicas ordinarias aprobados.

   10º. En los demás casos previstos por la legislación general aplicable.

2. En todas las expropiaciones por razón del urbanismo la Administración Urbanística Actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o individualizada.

CAPÍTULO V. LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LAS DOTACIONES

Artículo 4.5.1. Formas de obtención del suelo de dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

   a. Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

   b. En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, así como por expropiación u ocupación directa.

2. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento:

   a. Conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, en el supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior.

   b. Como obras públicas ordinarias, en los restantes casos.

Artículo 4.5.2. Ocupación y expropiación de los terrenos destinados a dotaciones.

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidas en o adscritas a un sector o unidad de ejecución deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime la actividad de ejecución.

2. Transcurrido sin efecto el plazo previsto en el apartado anterior, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado o sus causahabientes, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca.

3. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

4. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

Artículo 4.5.3. Adscripción de Terrenos dotacionales en unidades de ejecución excedentarias.

1. Los sectores del suelo urbanizable y así como las áreas de reforma interior y sectores del suelo urbano no consolidado a los que el Plan General fija un aprovechamiento objetivo superior al medio del Area de Reparto en el que se encuadran, tienen adscritas para su obtención, con cargo al exceso de aprovechamiento, las superficies de suelo destinado a sistemas generales que para cada ámbito se establecen en el cuadro de adscripción de sistemas generales a excesos de aprovechamiento. En este caso, la adscripción de terrenos de Sistemas Generales son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior. No se realiza adscripción si los terrenos de Sistemas Generales son interiores a los sectores o áreas de reforma interior, por obtenerse en este caso de forma gratuita como consecuencia de la aprobación del proyecto de reparcelación correspondiente

2. En el suelo urbano no consolidado, el presente Plan, en aquellos casos que procede, adscribe igualmente los terrenos calificados como de uso público de actuaciones aisladas a los distintos sectores o áreas de reforma interior que cuenten con un aprovechamiento objetivo superior al medio del Área de Reparto. En este caso, la adscripción de terrenos de uso y dominio público de carácter local son los que perteneciendo al Área de Reparto quedan excluidos de los ámbitos de los sectores y áreas de reforma interior.

3. Si el instrumento de planeamiento encargado de realizar la ordenación detallada establece una división en diversas unidades de ejecución de ámbito de planeamiento que cuenta con excesos de aprovechamientos, deberá especificar la cuantía del exceso que se atribuye a cada unidad de ejecución de forma proporcional a los aprovechamientos objetivos asignados a cada una.

Artículo 4.5.4. Derecho y Obligaciones de los Propietarios de terrenos dotacionales en Áreas de reparto cuando quedan excluidos de las unidades de ejecución.

1. Los propietarios de terrenos que carecen de aprovechamiento objetivo por estar destinados a sistemas generales o dotaciones que estando adscritas al suelo urbano no consolidado o urbanizable no se incluyan en los ámbitos de unidades de ejecución, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante ocupación directa o mediante acuerdo de adjudicación de su aprovechamiento subjetivo en aquellas unidades de ejecución pertenecientes a su Área de Reparto que tengan exceso de aprovechamiento respecto al medio.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento objetivo cero se les compensará en el oportuno procedimiento de reparcelación de la unidad de ejecución determinada con el aprovechamiento objetivo que resulte de aplicar a la superficie de terrenos dotacionales objeto de cesión el noventa por ciento (90%) del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelaria en la unidad de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso a la obligación de abonar la parte proporcional de los costes de urbanización que corresponda a las parcelas que les sean adjudicadas.

4. Cuando la gestión del ámbito se haya previsto mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, se estará a la regulación contenida en las mimas.

CAPÍTULO VI. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

Artículo 4.6.1. Establecimiento de áreas de gestión integrada.

1. El presente Plan General no contempla la delimitación de áreas de gestión integrada.

2. No obstante, podrán establecerse áreas de gestión integradas por los Planes Especiales o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

3. La determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

   a. La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.

   b. La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.

   c. La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.

   d. El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

4. La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

a. La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.

b. La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

CAPÍTULO VII. PROYECTOS DE EJECUCIÓN DE LA OBRA URBANIZADORA

Artículo 4.7.1. Proyectos de Urbanización y de Obras Ordinarias

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras, cuya finalidad es llevar a la práctica las determinaciones correspondientes del presente Plan o de los Planes Parciales y Especiales 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 deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria, para que puedan ser ejecutadas por técnico distinto del autor del proyecto. La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras; planos que definan los contenidos técnicos de las obras; mediciones; cuadro de precios; presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios. La documentación se ajustará a las disposiciones contenidas en el Anexo de estas Normas sobre "Condiciones Generales de la Obra de Urbanización".

5. Los Proyectos de Urbanización no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación, y no podrán modificar las previsiones del instrumento de planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones y ajustes exigidos por la propia ejecución material de las obras en atención a las características del suelo y/o subsuelo. A tal fin, los Proyectos de Urbanización podrán ajustar y adaptar el viario completando la definición realizada en el planeamiento urbanístico del cual proceden como consecuencia de los replanteos y definición geométrica de la topografía resultante, especialmente en las intersecciones y entronques con la ciudad existente.

6. En Suelo Urbano Consolidado, cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

7. 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.

8. 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.

9. Los Proyectos de Obras Ordinarias tramitados a instancia de particulares, comprenderán los documentos y determinaciones exigidas en el apartado 3 de este artículo, y se tramitarán por idéntico procedimiento que el de la licencia de obras.

Artículo 4.7.2 Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización son, conforme al artículo 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 domiciliaria de agua potable.

   d. Las obras para la instalación y funcionamiento de la red de riego y de hidratantes 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.

3. 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 4.7.3. Normas Mínimas de Urbanización

1. En todo caso se aplicarán como normas mínimas sobre condiciones de la urbanización las que se establecen en el presente artículo así como las que, con carácter de ordenanzas urbanísticas, se contienen en el Anexo sobre Condiciones Generales de la Obra de Urbanización de estas Normas, que 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.

2. En lo referente a dotaciones, usos cálculos, especificaciones técnicas y de proyecto, etc., del abastecimiento de agua potable y de riego, depuración y vertido, suministro de energía eléctrica, pavimentación, aceras y jardinería, se estará a lo dispuesto en las Normas Básicas y Técnicas de aplicación, exigiéndose la legislación sobre la materia y las recomendaciones efectuadas por la entidad gestora municipal del servicio del agua.

3. Deberán adoptarse las medidas precisas para la eliminación de barreras arquitectónicas según el Decreto 72/92 de 5 de Marzo y las normas contenidas en el Anexo III de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Una plaza de aparcamiento público por cada 20 estará señalizada y exclusivamente reservada para minusválidos y tendrá unas dimensiones de 3,30 x 4,00 m. Obligatoriamente se señalizarán espacios exclusivos para bicicletas con soportes adecuados, a razón de una plaza por cada diez.

5. 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 las Ordenanzas Municipales.

6. Las paradas de autobuses llevarán marquesinas o cubiertas de diseño adecuado, con laterales transparentes para la protección del viento, del sol y de la lluvia, con bancos de espera. Donde se instalen tendrá una anchura mínima de 4,00 m, o se ampliará hasta alcanzarlos y una longitud mínima de 10 m. rebasando siempre la línea de aparcamientos a ambos lados, en su caso.

7. Será obligatorio iluminar intensamente los "pasos-cebra", así como mantenerlos en perfecto estado de pintura, instalando una adecuada señalización preventiva de su proximidad. Los obstáculos artificiales en el pavimento a 20, 10 y 5 metros antes de los pasos, para disminuir la velocidad de aproximación, serán específicamente utilizados para este fin.

8. Será obligatorio, además de la jardinería propia de los espacios libres, plantar árboles de sombra, como mínimo cada 10 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 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.

9. Los árboles serán necesariamente de sombra, o frondosos, de hoja caduca, rápido desarrollo y resistentes al medio urbano.

Artículo 4.7.4. Ejecución de las Obras de Urbanización

1. Las obras de urbanización se ejecutarán conforme a las prescripciones técnicas que establezca, con carácter general o específico la Administración Urbanística Municipal.

2. En todas las obras de urbanización será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, de Eliminación de Barreras o cualquier otra disposición que lo supliere.

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

Artículo 4.7.5. Garantías del promotor para la ejecución de los Proyectos de Urbanización y Obras en espacios públicos.

1. Se exigirá a los promotores, previamente al inicio de las obras del Proyecto de Urbanización, una garantía equivalente al 25 por 100 del presupuesto total de las obras proyectadas, que responderá del cumplimiento de los deberes y obligaciones

impuestas a los promotores y de los compromisos por ellos contraídos, así como servirá para garantizar las afecciones que puedan producirse sobre los servicios municipales existentes tanto en el interior de los suelos urbanizados como en el entorno próximo.

2. La garantía para asegurar la obligación de urbanizar puede constituirse:

   a. En metálico.

   b. Mediante hipoteca de los terrenos susceptibles de edificación privada y comprendidos en la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, a excepción del suelo donde debe materializarse el aprovechamiento de la Administración. Esta hipoteca se pospondrá a cualquier otra que se constituya con la finalidad de garantizar créditos destinados a financiar las obras de urbanización.

   c. En Títulos de Deuda Pública del Estado, de la Comunidad Autónoma o del Municipio.

   d. Mediante aval otorgado por entidad financiera o de seguros.

   e. Mediante hipoteca de terrenos susceptibles de edificación privada ubicados fuera de la Unidad de Ejecución objeto de urbanización, de un valor suficiente para cubrir el importe de la garantía.

3. El presupuesto del Proyecto podrá ser revisado y modificado por la Administración Urbanística Municipal mediante resolución motivada. En tales situaciones, el promotor deberá constituir, como garantía complementaria de la inicialmente constituida, la diferencia entre el importe inicial y el calculado como consecuencia de la revisión.

4. Serán de cuenta del Promotor las gestiones, pago de gastos por redacción y visado de los proyectos de instalaciones que hayan de presentarse en los Organismos competentes a efectos de conexiones a servicios urbanos y acometidas, y en general todo lo necesario para el funcionamiento adecuado y la legalización de las instalaciones, aun cuando hayan de ser puestas a nombre de la Administración. Mensualmente, el promotor deberá presentar obligatoriamente las fotografías necesarias para documentar la ejecución de las mismas.

Artículo 4.7.6. Recepción de las Obras de Urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponde al municipio.

2. La recepción de las obras se realizará previa constatación de que las obras realizadas se encuentran finalizadas, se encuentran en buen estado y son conformes con el Proyecto autorizado así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora.

3. La recepción se realizará mediante el levantamiento de la correspondiente acta.

4. Sin perjuicio de la asunción de la obligación de conservación por el municipio o por la entidad urbanística correspondiente, tras el acto de recepción comienza el plazo de garantía de un año, en el que la persona o entidad que hubiera entregado las obras al municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el municipio podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, la cual sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía previa constatación del buen estado de las obras.

CAPÍTULO VIII. LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA DE LOS ACTOS DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.8.1. Potestades administrativas en materia de disciplina

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanísticas mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

   a. La intervención preventiva de los actos de edificación o construcción y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, en las formas dispuestas en esta Ley.

   b. La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva.

   c. La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado.

   d. La sanción de las infracciones urbanísticas.

2. La disciplina urbanística comporta el ejercicio de todas las potestades anteriores en cuantos supuestos así proceda.

Artículo 4.8.2. Legitimación para los actos de uso y edificación

1. Los actos de edificación en parcelas que tengan la condición de solar sólo podrán ser realizados por sus propietarios o por los titulares de derechos suficientes al efecto previa obtención de la licencia de obras correspondiente.

2. La legitimidad de la ejecución de los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación e instalación, así como de cualquier otra obra o uso objetivo del suelo, salvo las excepciones expresamente establecidas en la legislación, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

   a. La vigencia de ordenación urbanística idónea para legitimar la actividad de ejecución y edificación.

   b. El cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos legalmente conforme a la clase de suelo de que se trate.

   c. La cobertura en proyecto aprobado administrativamente, cuando sea legalmente exigible.

   d. La obtención, vigencia y eficacia de la licencia y resoluciones en que deba concretarse la intervención administrativa previa.

Artículo 4.8.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo

1. La intervención municipal del suelo, que es de ejercicio inexcusable, se lleva a cabo mediante el otorgamiento de licencias urbanísticas, las órdenes de ejecución y la inspección urbanística.

2. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo, tales como:

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

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

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

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

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

   6º. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional.

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

   8º. Las parcelaciones.

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

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

11º. Los usos de carácter provisional.

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

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

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

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

16º. La corta de árboles, constituyan o no masa arbórea, la roza y el descepe.

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

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

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

20º. Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del Ente titular del dominio público.

Artículo 4.8.4. Actos promovidos por Administraciones públicas.

1. Los actos a que se refiere el artículo anterior que sean promovidos por una Administración pública o sus entidades adscritas o dependientes de la misma, distinta de la municipal, están sujetos igualmente a licencia urbanística.

2. Se exceptúan de la regla establecida en el apartado anterior los actos de ejecución, realización o desarrollo de las siguientes obras, instalaciones y usos:

a. Las obras públicas ordinarias de las actuaciones urbanizadoras no integradas y las de implantación de infraestructuras y servicios, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización con la ordenación urbanística.

b. Las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales.

En ambos supuestos los proyectos correspondientes deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes, obligando dicha concertación a las Administraciones a procurar la definición acordada de los términos de ejecución, realización o implantación de las obras, instalaciones o usos contenidos en el proyecto. Una vez acordados los términos de la ejecución, el inicio de las obras e instalaciones o la implantación de los usos deberán comunicarse con carácter previo a los municipios interesados.

3. Se exceptúan igualmente de la regla prevista en el apartado 1 los actos promovidos por una Administración pública en los que concurra un excepcional o urgente interés público. La Administración promotora del proyecto técnico deberá, para legitimar la misma, acordar su remisión al municipio correspondiente para que, en el plazo de un mes comunique a aquélla la conformidad o disconformidad del mismo con el instrumento de planeamiento de aplicación.

   Cuando estos actos sean promovidos por la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía o entidades adscritas o dependientes de la misma, en caso de comunicación de la disconformidad, las actuaciones deberán ser remitidas a la Consejería competente en materia de urbanismo para que, tras los informes correspondientes y junto con su propuesta, las eleve al Consejo de Gobierno que decidirá sobre la procedencia de la ejecución del proyecto. El acuerdo que estime dicha procedencia, que posibilitará su inmediata ejecución, deberá ordenar la iniciación del procedimiento de innovación del instrumento de planeamiento.

Artículo 4.8.5. Actos realizados sin licencia

Los actos de uso del suelo y subsuelo realizados sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, darán lugar a la adopción de las medidas de protección de la legalidad urbanística y disciplinaria previstas en la legislación vigente.

Artículo 4.8.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación

Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos de la a la Administración Urbanística Municipal, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa.

Artículo 4.8.7. Régimen de las licencias

El régimen de las licencias urbanísticas se ajustará a lo dispuesto en el presente Capítulo así como a las disposiciones contenidas en el Anexo a este Plan sobre licencias.

Artículo 4.8.8. Plazos de vigencia de las licencias

1. Las licencias caducarán y quedarán sin efecto, sin derecho a indemnización, cuando las obras mayores de edificación, instalación o uso, no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo establecido en la correspondiente licencia, que en ningún caso excederá de seis meses.

2. Las licencias de obra menor caducarán y quedarán sin efecto, cuando no se hubieran iniciado y proseguido a ritmo normal en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a la notificación del otorgamiento de la misma.

3. Las obras menores necesariamente comprendidas en el proceso de edificación e instalación de obras mayores y que implícitamente se amparan o incluyen en el otorgamiento de licencia como las propias del ritmo normal de la obra, a que se refiere el número 1 anterior y la demolición de las construcciones necesarias para la obra nueva, deberán haberse iniciado igualmente antes de transcurrir el plazo establecido en la licencia de obra mayor. En otro caso estas obras menores, parciales y preparatorias caducarán, habiendo de solicitarse por separado de la obra mayor y antes de la caducidad de ésta, para poder proseguir dichas obras al ritmo normal previsto.

4. Las licencias determinarán el plazo de vigencia en que deberán concluirse todas las obras que ampara, atendiendo a la naturaleza, etapas y entidad de las mismas. También podrán concederse prórrogas de conclusión con análogos criterios a las de iniciación.

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

Artículo 4.8.9. Licencias de obras relacionadas con el Patrimonio Cultural

1. En las obras que afecten a monumentos declarados o incoados Bien de Interés Cultural, a inmuebles objeto de inscripción específica en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz o a sus entornos, será necesario obtener previa autorización de los órganos competentes de la Consejería de Cultura.

2. Cuando proceda, por aplicación de la legislación sectorial del Patrimonio Histórico, la previa autorización del órgano competente de la Administración Autonómica para la concesión de licencia, se deberá presentar un ejemplar más del proyecto de obras para su remisión a aquél.

3. Cuando la petición de licencia afecte a un edificio, conjunto o elemento incluido en el Catálogo y señalado en los planos del presente Plan, como patrimonio a conservar y proteger cualquiera que sea su categoría, o se trate de una obra de nueva planta en la misma calle en proximidad a las anteriores, se exigirán además, fotografías, fotomontajes, perspectivas, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano y croquis de alzados de las edificaciones existentes en un mínimo de 1 casa a ambos lados del edificio para el que se solicita licencia, incorporándole en la representación del conjunto.

4. Toda solicitud de licencia de demolición parcial así como las de enfoscado, reparación o reforma de fachadas, en edificios catalogados, deberá acompañarse de fotografías en color de la edificación existente y planos a 1/100.

5. Los proyectos que afecten a elementos de un Conjunto de Edificios declarado o incoado Bien de Interés Cultural, deberán redactarse de acuerdo con las instrucciones de Presentación de Proyectos para Actuaciones que afecten a dichos ámbitos aprobadas por la Consejería de Cultura.

6. En todo caso, deberán contener la siguiente documentación.

   a. Obras de reforma y ampliación:

      I. Determinación de los campos visuales, en planta y fotos (1/500).

      II. Estado actual, con alzados, plantas y secciones y esquema de la sección de la calle (1/100 y 1/200).

      III. Reforma (integración compositiva) en alzados, plantas y secciones (1/100).

      IV. Volumetría, en el caso de alteración de volúmenes de la reforma, con esquema axonométrico de la solución propuesta y medianerías vistas (1/200).

   b. Obras de nueva planta, sustituciones o primeras implantaciones:

      I. Integración en el tejido urbano, con emplazamiento y solución de usos propuestos y parcelación (1/500).

      II. Determinación de campos visuales, plantas (1/500) y fotos.

      III. Volumetría propuesta en axonométrica (1/200).

      IV. Estado actual, alzado y descripción fotográfica de la preexistente.

      V. Integración compositiva, con dibujos del entorno urbano.

   c. Solicitud de permiso de derribo total o parcial:

      I. Integración en el tejido urbano (1/500).

      II. Estado actual, alzados, plantas y secciones (1/100) y fotos.

7. La documentación escrita, abarcará la memoria justificativa de la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar, con usos actuales, proyectados, materiales, estado actual, investigación historiográfica, costes, dibujos de los elementos esenciales del entorno, técnica de recuperación y restauración de los elementos, estructuras, cubiertas, etc., y alcance de la intervención propuesta.

8. Para las obras a realizar en terrenos sometidos a protección arqueológica, o cuando se produjeran hallazgos de interés artístico, se estará a lo expresado en el Capítulo IV del Título VIII de las presentes, para cualquier clase de suelo.

   La aparición de todo vestigio arqueológico en forma imprevista, será inmediatamente comunicada a la Administración Municipal y Autonómica.

Artículo 4.8.10. Obras, afecciones y organismos competentes

Con carácter previo a la presentación ante la Administración Urbanística Municipal del proyecto para el que se solicita licencia, cuando se tratase de obras o instalaciones en zonas de afección o de dominio de otros órganos concurrentes o por virtud de ser una materia sectorial específica, deberá obtenerse, según los casos, autorización, informe, concesión o licencia previas y preceptivas del órgano competente por razón de la materia y presentarlas en el expediente, para considerar completa la documentación a efectos del cómputo de sus plazos. En otro supuesto, el tiempo requerido para que la Administración Urbanística Municipal cumpla el trámite y obtenga la resolución solicitada, suspenderá los plazos del procedimiento administrativo a él imputables. Cuando el trámite ante el órgano concurrente no fuese preceptivo, pero el Ayuntamiento lo instase, los plazos serán a cuenta de los imputables al mismo.

Artículo 4.8.11. Señalamiento de alineaciones y rasantes

1. La solicitud de señalamiento de alineaciones y rasantes, que no es objeto de licencia, expresará si es a efectos de deslinde, de parcelación o de edificación. Deberá acompañarse plano de situación con orientación, a escala 1:1.000, en el que se sitúe el solar, en la manzana a que pertenezca y en el que se acoten exactamente las distancias a las calles inmediatas, así como los anchos de aquéllas a las que dan sus fachadas. También se acompañará plano, por duplicado, a escala 1:500 en el que se señale la forma, dimensiones y superficie del solar, su situación respecto a las vías públicas y líneas colindantes.

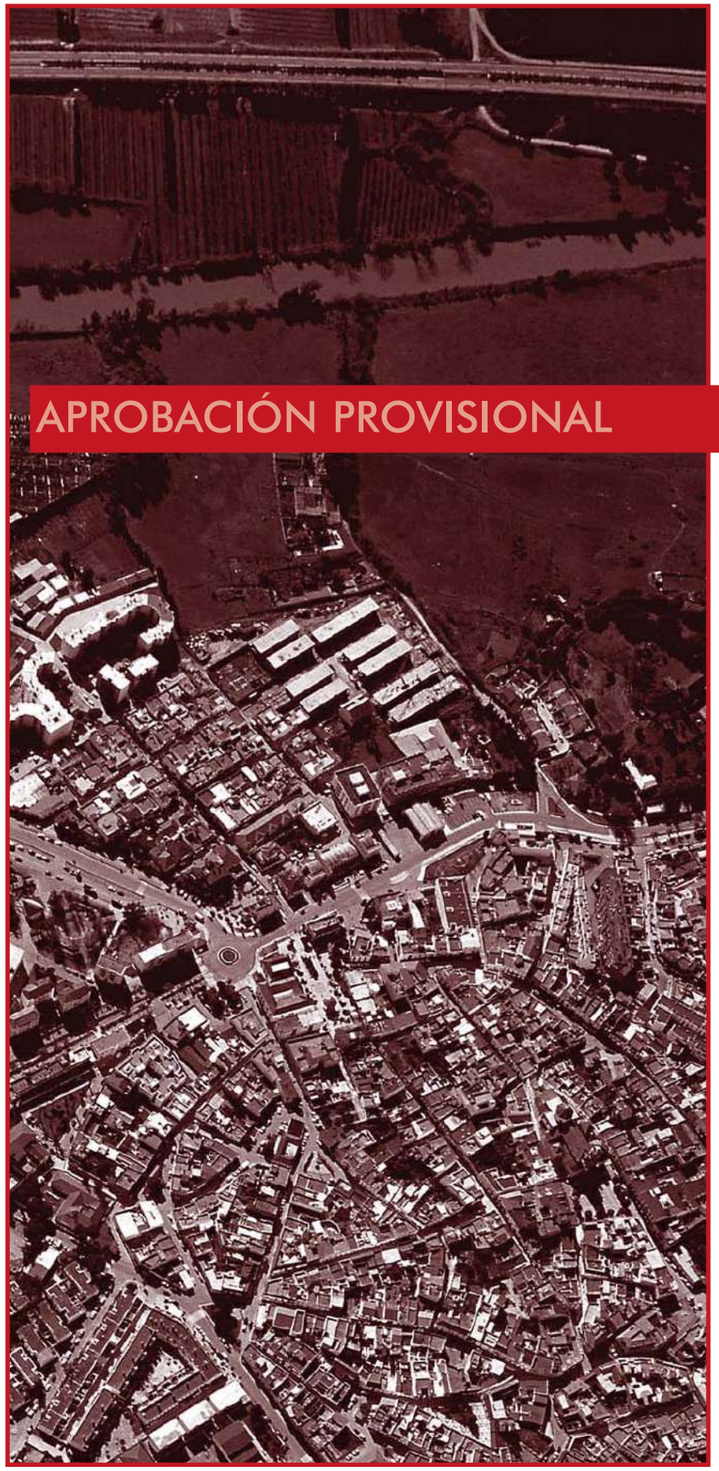
   En el caso especial que lo requiera, se podrán exigir perfiles acotados del terreno para estudiar los desniveles en relación con las calles o servicios urbanos.

2. Todos los documentos antes citados deberán de ir suscritos por el técnico competente legalmente autorizado y visados por el Colegio Oficial, lo cual será requisito indispensable previo a la tramitación del expediente de licencia de construcción. Se presentará esta documentación por duplicado.

3. Presentada la documentación indicada y después de efectuar el pago de los derechos o tasas correspondientes, se fijará el día y la hora, para antes de un mes de la solicitud, en que habrá de llevarse a cabo el replanteo, notificándose al solicitante para que se persone con el técnico competente, legalmente autorizado, sin cuyo requisito no se practicará la fijación de alineación y rasante, perdiendo los derechos abonados en caso de incomparecencia.

4. La ejecución del señalamiento se hará constar en un plano o croquis de replanteo, por duplicado, firmados por el facultativo municipal y el técnico del solicitante.

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO V.

TITULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TITULO V. INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 5.1.1. Instrumentos de política de suelo y vivienda

1. Son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

   a. El Patrimonio Municipal de Suelo.

   b. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.

   c. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos

   d. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.

2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen instrumentos específicos de ésta última:

   a. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.

   b. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.

   c. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.

   d. El establecimiento como calificación urbanística específica la de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección.

Artículo 5.1.2. El Patrimonio Municipal del Suelo

1. El Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Los Barrios constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del presente Plan.

2. El Patrimonio Municipal de Suelo se destinará a las siguientes finalidades:

   a. Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

   b. Posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.

   c. Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.

   d. Contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

   e. Fomentar actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.

   f. Por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

3. La gestión del Patrimonio Municipal de Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en el apartado anterior. La Administración Urbanística Municipal podrá hacer uso de todas las formas de gestión legalmente previstas para la ejecución del planeamiento.

4. Integran el Patrimonio Municipal de suelo, entre otros:

   a. Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones correspondientes a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico o en virtud de convenio urbanístico.

   b. Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones con pagos en metálico.

   c. Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración Urbanística, por cualquier título, con el fin de su incorporación al mismo, y en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley 7/2002.

   d. Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria por la autorización de actuaciones de interés social en Suelo No Urbanizable.

   e. Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento.

   f. Los ingresos obtenidos por las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas.

   g. Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

Artículo 5.1.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:

   a. La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.

   b. La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.

   c. La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.

   d. La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.

3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

4. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

Artículo 5.1.4. Destino de los Bienes del Patrimonio Público del Suelo.

1. El destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, debe realizarse, en todo caso, conforme a su calificación urbanística y a la regulación contenida en el presente artículo.

2. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo deberán ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.

3. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de protección pública. No obstante, de forma excepcional y justificada tanto en las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento como en una mejor gestión del propio patrimonio, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública.

4. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan.

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés público los siguientes:

   a. los usos productivos que promuevan la modernización y el desarrollo económico y social del municipio.

   b. los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

   c. los usos declarados de interés público por disposición normativa.

   d. otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas Ordenanzas específicas.

6. En el supuesto previsto en el apartado 4, y no siendo posible destinarlos a los usos previstos en el apartado anterior, a cualesquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del patrimonio público y así se declare expresamente en acuerdo específico por el Ayuntamiento por su interés público o social.

Artículo 5.1.5. Zonas preferentes para delimitación de áreas de reserva para el Patrimonio Público de Suelo.

1. La delimitación en suelo no urbanizable de carácter rural o natural de áreas para el establecimiento de reservas de terrenos para incorporarlas al Patrimonio Público de Suelo, se hará preferentemente en los ámbitos identificados en el Plano de Ordenación Completa ORD.7 con la leyenda alusiva a esta finalidad.

2. De igual forma, podrán delimitarse áreas de reserva para incorporarlas al Patrimonio Público de Suelo en cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado y en los sectores del urbanizable que no tengan establecido sistema de actuación.

CAPÍTULO II. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL U OTROS REGÍMENES DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Artículo 5.2.1. Sobre el carácter de las determinaciones

Son determinaciones estructurales:

a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b. La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

Artículo 5.2.2. La Calificación de Viviendas Protegidas

Conforme a las previsiones del artículo 6.3.1, en aquellos casos en los que el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrán destinarse a:

a. Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.

b. Viviendas de Protección Pública, entendiendo por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. El Plan Parcial en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la ordenación pormenorizada completa, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. El Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.

c. El Estudio de Detalle en los sectores de suelo urbanizable ordenado.

d. El Estudio de Detalle en los sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada potestativa. No obstante, si en ésta se propone una única manzana o parcela resultante, resultará innecesaria la formulación del Estudio de Detalle, bastando que el proyecto de reparcelación establezca el porcentaje de vinculación correspondiente al uso de vivienda protegida. Si la manzana o parcela resultante es susceptible de segregación, deberá el proyecto de parcelación identificar necesariamente aquellas parcelas en las que se debe materializar el aprovechamiento correspondiente a la calificación de vivienda protegida.

El plazo máximo para solicitar licencia de edificación en parcelas calificadas de vivienda protegida, será de dos años desde la finalización de las obras de urbanización. El propietario tendrá derecho a prórroga por idéntico plazo, si se acredita que el acceso al régimen de V.P.O. es imposible por estar agotado el cupo de financiación conforme al Plan de Viviendas Vigente.

Artículo 5.2.4. Planes Especiales para la calificación de Viviendas Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

Artículo 5.2.5. Porcentaje de viviendas protegidas en el sistema de expropiación derivado de una declaración de incumplimiento.

En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas protegida que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de Viviendas Protegidas y número de viviendas totales.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tendrá el carácter de mínimo.

2. Como medida de fomento se establece que el parámetro del número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso, la aplicación de esta medida podrá significar un incremento de la edificabilidad total asignada al sector, ni de la edificabilidad máxima establecida para los distintos usos residenciales, debiendo igualmente preverse los equipamientos conforme al número total de viviendas resultante.

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de Viviendas de Protegidas

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en sectores y áreas de reforma interior con el uso característico residencial se materializará, preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas, debiendo en el seno del Proyecto de

Reparcelación aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 75% del valor atribuido a la vivienda libre.

2. El valor de los terrenos destinados a la construcción de viviendas protegidas pertenecientes al Patrimonio Municipal del Suelo, sumado al total del importe de las obras de urbanización necesarias, no podrá exceder del 15 por 100 de la cifra que resulte de multiplicar el precio de venta del metro cuadrado de superficie útil en el momento de la calificación o declaración de la vivienda, establecido en los correspondientes planes de vivienda de la Comunidad Autónoma, por la superficie útil de las viviendas y demás edificaciones protegidas.

3. Los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Püblico correspondiente.

Artículo 5.2.8. Fórmula de deshomogeneización de los aprovechamientos en áreas y sectores del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada, con aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

En aquellas áreas y sectores del suelo urbano no consolidado con aprovechamiento destinado a vivienda protegida, en los que el Plan General ha optado por establecer su ordenación detallada, una vez que el Estudio de Detalle preceptivo haya determinado la opción tipológica en la que se materializará dicho aprovechamiento, la deshomogeneización de los aprovechamientos, y por consiguiente su conversión a superficie edificable, se realizará siguiendo el procedimiento que, a continuación, se describe:

1. La superficie edificable destinada a vivienda protegida se obtendrá siguiendo la siguiente fórmula:

   Sumatoria de An / Ca x Cpn x 0,8 donde

   An = Aprovechamiento destinado a vivienda protegida en la tipología n

   Ca = Coeficiente de área establecido en el artículo 3.2.2.

   Cpn = Coeficiente de ponderación de la tipología n establecido en el artículo 3.2.2.

2. Obtenida la superficie edificable destinada a vivienda protegida, el resto hasta agotar la máxima edificabilidad residencial del área o sector se destinará a vivienda libre, pudiendo distribuirse entre las diferentes opciones tipológicas previstas en la ordenación detallada. Los coeficientes de uso y tipología establecidos en el artículo 3.2.2 para las mismas deberán ser corregidos aplicando un factor de corrección (Fc) calculado en aplicación de la siguiente fórmula:

   (Sumatoria de En x Ca x Cpn) x Fc = B, donde

   En = Superficie edificable de vivienda libre asignada a la tipología n.

   Ca = coeficiente de área establecido en el artículo 3.2.2.

   Cpn = coeficiente de ponderación de la tipología n establecido en el artículo 3.2.2.

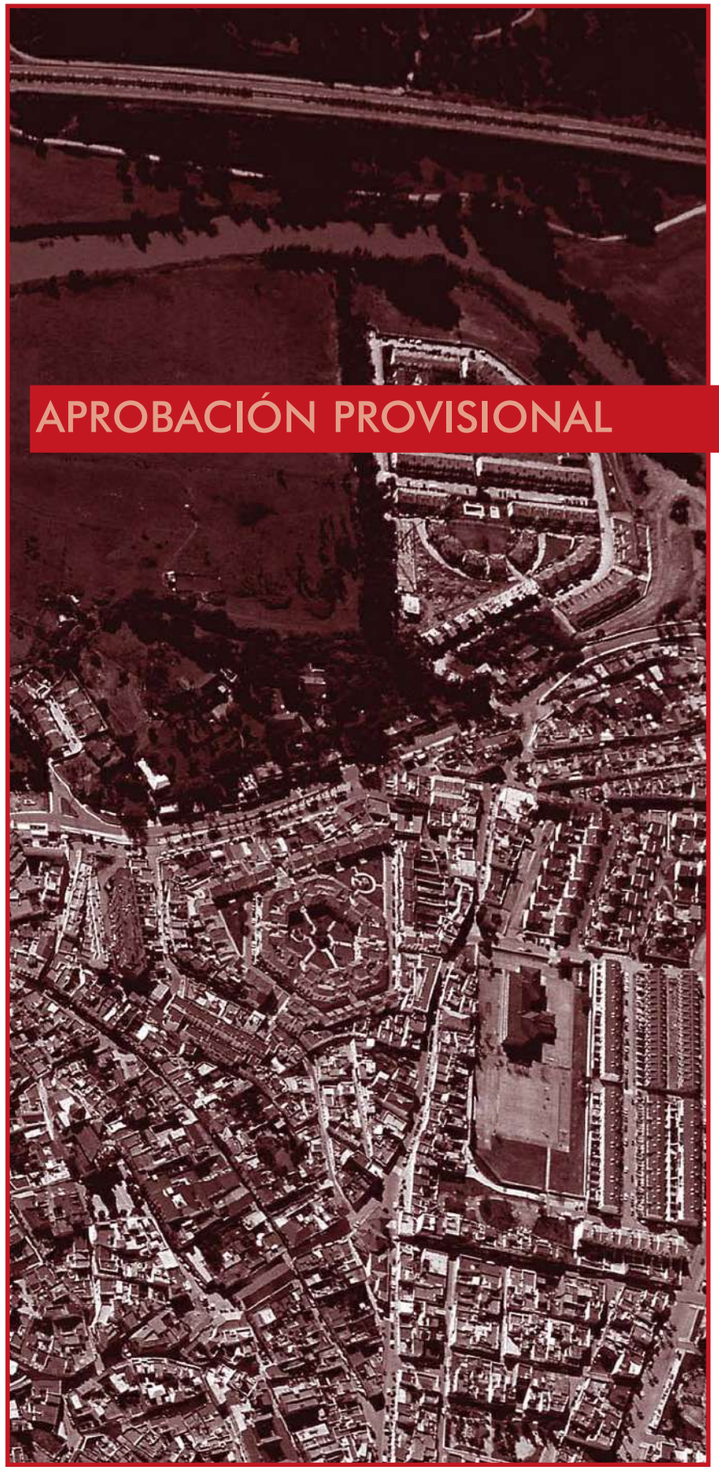
   B = Aprovechamiento destinado a vivienda libre.

Artículo 5.2.9. Vinculación de la calificación de vivienda protegida.

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO VI.

TITULO VI. CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO VI: CALIFICACIÓN Y CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

CAPÍTULO I. DETERMINACIONES GENERALES SOBRE LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS.

Artículo 6.1.1. Objeto.

1. El presente Capítulo tiene por objeto establecer la clasificación de la asignación de los usos urbanísticos que el presente Plan adopta a los efectos de determinar el destino urbanístico que se pretende desarrollar en ellos.

2. 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.

3. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

   a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.

   b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.

   c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen.

   d. En el suelo urbanizable no sectorizado, se señalan exclusivamente los usos que resulten incompatibles con la estructura general de la ordenación y con los asignados para las restantes clases de suelo, indicándose, en su caso, los usos globales preferentes para distintas zonas, susceptibles de ser adaptados en los correspondientes planes de sectorización.

   e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos permitidos y prohibidos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

Artículo 6.1.2. Usos Globales.

1. A los efectos de la calificación, el presente Plan establece los siguientes Usos Globales:

   A. USO RESIDENCIAL

   B. USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

   C. USO PARQUE TECNOLÓGICO.

   D. USO CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS.

   E. USO TURÍSTICO

   F. USO DOTACIONAL

   G. USO AGROPECUARIO

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

3. La asignación por el Plan General de usos globales en una zona, permite la implantación como dominante de los usos pormenorizados propios de su caracterización dentro de los límites establecidos por el propio planeamiento, así como aquellos otros usos pormenorizados, distintos al dominante,

declarados como compatibles en las normas particulares de la zona, con las limitaciones expresadas en las mismas.

Artículo 6.1.3. Usos pormenorizados

1. A los efectos de establecer su calificación urbanística pormenorizada, se establecen por el presente Plan los siguientes usos pormenorizados:

Uso Residencial

- Uso pormenorizado de vivienda

Uso de Actividades Económicas

- Uso pormenorizado de industria y almacenamiento
- Uso pormenorizado de servicios terciarios
- Uso pormenorizado de grandes superficies comerciales
- Uso pormenorizado de estaciones de servicio

Uso Parque Tecnológico.

- Uso pormenorizado de servicios avanzados.

Uso Centro de Transportes de Mercancías.

- Actividades e instalaciones del Sector Transporte.
- Zona dotacional de servicio a las empresas del Sector Transporte.

Uso Turístico.

- Establecimientos de alojamiento turístico.
- Viviendas Turísticas Vacacionales.
- Establecimientos de restauración.
- Oferta lúdica de Equipamiento Deportivo.

Uso Dotacional

- Uso pormenorizado de equipamientos y servicios públicos
- Uso pormenorizado de espacios libres
- Uso pormenorizado de viario.
- Uso pormenorizado de transportes e infraestructuras urbanas

Uso Agropecuario

Engloba todo tipo de actividades relacionadas con la producción agraria entendiendo por ello, la agricultura en secano o regadío, los cultivos especiales, la horticultura o floricultura, la explotación forestal y la ganadería. Los usos pormenorizados en el suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones del Título Decimosegundo, sin perjuicio de la aplicación supletoria de las normas del presente Título.

2. El uso pormenorizado puede ser:

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

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

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

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

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

4. Cualquier otro uso pormenorizado no incluido en alguno de los tipos de usos aquí desarrollados se regulará analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante

Artículo 6.1.4. Uso Prohibido

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

2. Son usos prohibidos:

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

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

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

Artículo 6.1.5. Uso Público y Uso Privado

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

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

Artículo 6.1.6. Actividades incompatibles con el modelo territorial y el medio urbano

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. Plantas siderúrgicas integrales.

   e. 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 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 mas de 20.000 toneladas de productos terminados; para las guarniciones de fricción, una producción anual de mas de 50 toneladas de productos terminados y para otras utilizaciones de amiantos, una utilización de mas de 200 toneladas por año.

   c. Instalaciones industriales de almacenamiento al por mayor de productos químicos, salvo que se acredite su compatibilidad con otros usos en polígonos industriales.

   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.a. anterior.

CAPÍTULO II: CONDICIONES COMUNES A TODOS LOS USOS

Artículo 6.2.1. Actividades permisibles

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 6.2.2. Usos y condiciones de la edificación

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 6.2.3. Usos en los sótanos

En los sótanos sólo podrán establecerse:

a. Las instalaciones al servicio de la edificación.

b. Aparcamientos y garajes.

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

c. En las edificaciones cuyo uso exclusivo sea los definidos en el artículo 6.5.1 de estas Normas como Hotelero, Agrupación Comercial y Gran Superficie Comercial, podrá desarrollarse dicho uso en la primera planta de sótano del edificio. En estos casos, la superficie que se destine a estos usos en dicha planta 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.).

Artículo 6.2.4. Diferentes usos en un mismo edificio o local

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

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

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 6.2.5. Dotación de aparcamientos

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 situada 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.

Artículo 6.2.6. Conservación del uso existente

Los usos señalados expresamente en los planos como actividades a conservar no podrán alterar ésta, sino dentro del mismo grupo de la CNAE. También podrán permitirse usos alternativos mediante propuesta justificada, siempre que se proteja el nivel de empleo existente y se cumpla con el resto de estas Normas, no existiendo en este caso limitaciones.

CAPÍTULO III: USO RESIDENCIAL

Artículo 6. 3.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. Es Uso Global Residencial el que tiene por finalidad para proporcionar alojamiento permanente a las personas.

2. A los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distingue como uso pormenorizado el de vivienda, que es la residencia que se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

   Se distinguen dos categorias:

   a. Vivienda plurifamiliar: es la situada en edificio constituido por viviendas agrupadas con accesos y elementos resolviendo en copropiedad o comunidad de propietarios los elementos, usos y servicios secundarios o auxiliares de circulación vertical u horizontal y las instalaciones comunitarias, pudiendo disponer el acceso a las viviendas o apartamentos desde espacios comunes, que actúan como elemento de relación entre el espacio interior de las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

   b. Vivienda unifamiliar: es la situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado horizontalmente a otro de vivienda o de distinto uso y con acceso exclusivo e independiente desde la vía pública o desde un espacio libre de uso público.

      No obstante, se constituye un régimen especial de vivienda unifamiliar, por el que no se pierde tal condición, cuando se configuran parcelas unifamiliares en las que, en cada una de ellas, se diferencian dos superficies: una donde se situará la vivienda unifamiliar y otra integrada en una superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares resultantes, cumpliéndose además las siguientes condiciones:

      - El número máximo de viviendas será el número entero resultado de dividir la superficie de parcela edificable objeto de parcelación, por la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal, u ordenanza particular.

      - La superficie de la parcela donde se localiza cada vivienda unifamiliar, será igual o superior al cincuenta por ciento (50%) de la superficie de parcela mínima establecida en la norma zonal u ordenanza particular.

      - La superficie de la parcela de la vivienda unifamiliar resultante de la suma de la parte donde ésta se localiza y la superficie correspondiente a su porcentaje de participación en la parte constituida como elemento común, no será inferior a la superficie que para la parcela mínima se establezca en la norma zonal u ordenanza particular.

      - La superficie común resultante deberá tener una continuidad física y deberán quedar garantizadas las condiciones de seguridad y accesibilidad a la superficie donde se sitúan las viviendas unifamiliares.

      - La edificabilidad y ocupación correspondiente a cada vivienda unifamiliar, será el resultado de aplicar los parámetros reguladores de cada uno de dichos conceptos a la superficie resultante de la suma de los espacios en que se ha diferenciado la parcela.

      - Deberá quedar garantizada, mediante la constitución del régimen jurídico correspondiente, la imposibilidad de disposición independiente de la parte de parcela donde se localiza la edificación y la parte restante que de la misma se integra en la superficie configurada como elemento común de la totalidad de las parcelas unifamiliares del conjunto de la actuación.

3. Vivienda libre y Vivienda Protegida.

   a. La identificación de un sector o área de reforma interior con el uso global de residencial obligará a desarrollar el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida en los porcentajes establecidos en la ficha que establece las condiciones particulares para cada ámbito.

   b. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a

ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

c. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a las siguientes disposiciones establecidas para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el art.5.2.2

Artículo 6.3.2. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso residencial serán de aplicación:

a. En las obras de nueva edificación.

b. En las obras de reforma en la parte y condiciones que les afecte.

c. En el resto de los tipos de obras cuando su aplicación no suponga desviación importante de los objetivos de las mismas.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda

1. Las condiciones de uso y programa de las viviendas se ajustarán a la normativa mínima de Vivienda de Protección Oficial 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 la Sección 2ª, Capítulo II, Título II del Decreto 72/1.992, de 5 de Mayo, que aprobó las Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía o norma que lo sustituya.

3. La vivienda 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 6.3.4. Vivienda o apartamento exterior.

1. Todas las piezas habitables de las viviendas de nueva edificación tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios de luces que cumplan las condiciones establecidas en estas Normas y, al menos, una (1) pieza recaerá sobre calle o espacio libre público.

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

Artículo 6.3.5. Vivienda o apartamento interior.

Salvo que las condiciones particulares de zona lo prohibieran expresamente se permitirán también viviendas interiores, que en todo caso deberán reunir las siguientes condiciones:

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

b. Al menos dos (2) piezas tendrán huecos que abran sobre patios vivideros, salvo que se trate de viviendas de un solo dormitorio o de apartamentos, en los que bastará con un (1) hueco en la pieza principal.

Artículo 6.3.6. Altura de los Techos

La distancia libre mínima medida verticalmente entre el suelo y el techo será de doscientos cincuenta (250) centímetros, al menos en el setenta y cinco por ciento (75%) de su superficie útil, pudiendo reducirse hasta doscientos veinte (220) centímetros en el resto. En

viviendas unifamiliares desarrolladas en dos o más niveles podrán mantener alturas inferiores a doscientos cincuenta (250) centímetros hasta en el cincuenta y cinco por ciento (55%) de la superficie útil. Esta altura no podrá reducirse de los doscientos veinte (220) centímetros.

Artículo 6.3.7. Accesos comunes a las viviendas

1. En edificios de viviendas colectivas se podrá acceder a cada una de las viviendas desde el espacio público exterior a través de espacios comunes.

2. Los recorridos de acceso a las viviendas se ajustarán a las condiciones de la NBE-CPI, a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 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.

3. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

Artículo 6.3.8. Dotación de Aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada setenta y cinco (75) 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 6.2.5.

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.

CAPÍTULO IV: USO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 6.4.1. Definición y usos pormenorizados

1. El uso de Actividades Económicas engloba tanto las actividades que tienen por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cual sea su tecnología, como aquellas que tienen por 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. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. INDUSTRIAL Y ALMACENAMIENTO

Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc., pero sin venta directa al público. Igualmente comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda, custodia y distribución de bienes, productos, y mercancías con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, distribuidores y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público. Se exceptúan los almacenes anejos a comercios u oficinas.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorias

a.1 **Industrias manufactureras**, que incluye las actividades siguientes

a.1.1 Industrias agroalimentarias destinadas a la producción de: elaboración de vinos y destilación de alcoholes, productos lácteos, cerveza y malta, jarabes y refrescos, mataderos, salas de despiece, aceites y harinas de pescado, margarina y grasas concretas, fabricación de harina y sus derivados, extractoras de aceite, fabricación de conservas de productos animales y vegetales, fabricación de féculas industriales, azucareras, almazaras y aderezo de aceitunas.

a.1.2 Industrias textiles y del papel destinadas a: lavado, desengrasado y blanqueado de lana, obtención de fibras artificiales, tintado de fibras, fabricación de tableros de fibra de partículas y de contrachapado.

a.1.3 Instalaciones relacionadas con el caucho y sus aplicaciones.

a.1.4 Complejos e instalaciones siderúrgicas destinadas a: fundición, forja, estirado, laminación, trituración y calcificación de minerales metálicos.

a.1.5 Instalaciones para el trabajo de metales, destinadas a: embutido y corte, revestimiento y tratamientos superficiales, calderería en general, construcción y montaje de vehículos y sus motores, y construcción de estructuras metálicas.

a.1.6 Instalaciones para la construcción y reparación de buques, embarcaciones y otras instalaciones marítimas.

a.1.7 Instalaciones para la construcción y reparación de aviones y sus motores.

a.1.8 Instalaciones para la construcción de material ferroviario.

a.1.9 Fabricación del vidrio.

a.1.10 Fábricas de piensos compuestos.

a.1.11 Industria de aglomerado de corcho.

a.1.12 Instalaciones de trituración, aserrado, tallado y pulido de piedra con potencia instalada superior a 50 CV.

a.1.13 Fabricación de baldosas de terrazo, de ladrillos, tejas, azulejos y demás productos cerámicos.

a.1.14 Fabricación y tratamiento de productos a base de elastómeros y de fibras minerales artificiales.

a.1.15 Talleres de géneros de punto y textiles.

a.1.16 Instalaciones relacionadas con el tratamiento de pieles, cueros y tripas.

a.1.17 Lavanderías industriales.

a.1.18 Instalaciones de fabricación de la madera y fabricación de muebles.

a.1.19 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado superior a 3.500 Kg

a.1.20 Talleres de carpintería metálica y cerrajería.

a.1.21 Instalaciones de desguace y almacenamiento de chatarra.

a.2 **Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil,** que incluye las actividades siguientes:

a.2.1 Talleres de reparación de vehículos a motor y de maquinaria de peso máximo autorizado inferior a 3.500 Kg.

a.2.2 Lavado y engrase de vehículos a motor.

a.2.3 Talleres de reparaciones eléctricas.

a.2.4 Talleres de carpintería de madera. Almacenes y venta de muebles.

a.2.5 Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico. Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico con la finalidad de restaurarlos o modificarlos, pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Pueden incluir la venta directa al público o hacerse mediante intermediarios. Se incluye también en este grupo la prestación de servicios directos a los usuarios, tales como lavanderías, reparación de calzado, etc.

a.2.6 Producción artesanal y oficios artísticos. Comprende las actividades cuya función principal es la obtención, transformación, conservación, restauración o reparación de bienes y productos de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, en las que la intervención directa del operario o artesano adquiere especial relevancia.

a.3 **Taller doméstico:** Se refiere al uso compartido, en una misma unidad o local, de una actividad inocua correspondiente al uso de talleres artesanales en las categorías a.2.3, a.2.4, a.2.5 y a.2.6, con una vivienda o apartamento, que cumplirá en cualquier caso su programa mínimo, y siempre que dicha actividad sea ejercida por el usuario de la vivienda, que la superficie destinada a taller sea igual o inferior a un tercio (1/3) de la superficie útil de la vivienda y no sea superior a cincuenta (50) m2. Se incluyen las actividades domésticas complementarias a la vivienda del titular con medios y fines artesanales, y de trabajo a domicilio.

b. USO DE SERVICIOS TERCIARIOS

Comprende las actividades relacionadas al comercio, mediante ventas al por menor, y que tienen lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados; las oficinas, bien de las empresas o a los particulares; los servicios destinados a proporcionar alojamiento temporal a las personas, los garajes-aparcamientos y las actividades ligadas a la vida de ocio y de relación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas Normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorias:

b.1 Comercio.

Cuando el servicio terciario se destina al ejercicio de actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor.

Esta clase de uso, a los efectos de su pormenorización en el espacio y en su caso de la aplicación de condiciones particulares, se divide en las siguientes categorías:

b.1.1 Pequeño comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie para la exposición y venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a quinientos (500) metros cuadrados.

b.1.2 Mediano comercio: Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, esté comprendida entre valores superiores a quinientos (500) metros cuadrados y menores a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

b.2 Oficinas

Corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo privado, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente. Asimismo, se incluyen servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación, política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, religiosas o con otros fines no lucrativos y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior, así como todas las asociadas a actividades industriales o de servicios que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieren funciones análogas. Se excluyen los servicios prestados por las Administraciones Públicas que se incluyen en el uso de Equipamientos y Servicios Públicos.

Asimismo, se incluyen en esta clase de uso los despachos profesionales domésticos, entendidos como los espacios para el desarrollo de actividades profesionales que el usuario ejerce en su vivienda habitual.

b.3 Hotelero.

Es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Esta clase de uso, a los efectos de las presentes Normas y atendiendo a las diferentes modalidades de alojamientos, se remite a las vigentes normas sectoriales en la

materia concretamente al Decreto 47/2004, de 10 de Febrero, de Establecimientos Hoteleros.

b.4 Recreativo

Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de ocio y de relación. A efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se establecen las siguientes categorías:

b.4.1 **Salas de reunión**: Son establecimientos donde se desarrolla la vida de relación, acompañada, en ocasiones, de espectáculos, tales como cafés concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubes nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

b.4.2 **Establecimientos para consumo de bebidas y comidas**: Son locales acondicionados para consumir en su interior alimentos, como bares, restaurantes, cafeterías, etc.

b.4.3 **Espectáculos**: Se incluyen en esta categoría de actividades recreativas aquellos establecimientos en los que se desarrolla la actividad de espectáculo propiamente dicho, con ámbitos diferenciados entre actor y espectador, tales como cines, circos estables, parques de atracciones, teatros o actividades similares.

Las clases de uso recreativo, por su diferente impacto urbano, se dividen en los tipos siguientes en función del aforo permisible:

Tipo I	Aforo < 50 personas
Tipo II	50 [Aforo < 100 personas
Tipo III	100 [Aforo < 300 personas
Tipo IV	300 [Aforo < 700 personas
Tipo V	700 [Aforo < 1500 personas
Tipo VI	Aforo mayor de 1500 personas

b.5 Agrupaciones Terciarias

Conjunto funcionalmente unitario de todos o algunos de los usos pormenorizados de hospedaje, comercio, espectáculos y oficinas.

b.6 Garaje-Aparcamiento

Se entiende como aparcamiento el espacio destinado a la estancia de vehículos, que no constituye estacionamiento en la vía pública. Cuando se ubica en espacio edificado adquiere la condición de garaje. Se entiende como estacionamiento el espacio destinado, en la vía pública, a la permanencia temporal de un vehículo.

A los efectos de estas normas y del establecimiento de las condiciones particulares se distinguen las siguientes clases:

b.6.1 **Aparcamiento público**: Es el destinado a la provisión de plazas de aparcamiento de uso público. Su régimen de utilización característico es el transitorio o de rotación, en el que cualquier usuario puede acceder a cualquier plaza con estancia, generalmente, de corta o media duración.

b.6.2 **Aparcamiento privado**: Es el destinado a la provisión de las plazas de aparcamiento exigidas como dotación al servicio de los usos de un edificio o a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (aparcamientos de residentes). Su régimen de utilización predominante es el estable, en el que sus usuarios acceden a plazas generalmente determinadas y de larga duración. Las plazas de aparcamiento destinadas a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno tienen el carácter de plazas de libre disposición. La conversión de estas plazas en aparcamiento público requerirá el cumplimiento de las condiciones particulares que para la implantación de los mismos se establecen en las presentes Normas, y quedará supeditada a informe favorable de los servicios municipales competentes tras el análisis de la capacidad funcional del aparcamiento para su utilización pública o mixta.

b.6.3 **Aparcamiento mixto**: Combinación de aparcamiento privado y aparcamiento público. Será deseable la separación funcional entre ambos, entendiéndose por separación funcional cuando los vehículos que acceden a plazas de aparcamiento público no circulan por el espacio que, en las distintas plantas sirve de acceso directo a plazas del aparcamiento privado.

El aparcamiento público estará dotado de acceso peatonal independiente desde la vía o espacio libre

público, pudiéndose eximir de esta condición los aparcamientos mixtos en los que no exista ninguna plaza vinculada al uso residencial.

En obras de nueva edificación, los aparcamientos mixtos deberán reunir en su conjunto las condiciones propias de los aparcamientos públicos. No obstante, cuando dispongan de separación funcional, podrán aplicarse parámetros dimensionales conformes con la diferenciación establecida.

c. USO DE GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES

Comprende las actividades relacionadas con el suministro directo de mercancías al público, mediante ventas al por menor, y que tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, es igual o superior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados.

d. USO DE ESTACIONES DE SEVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES.

Es aquel servicio donde se expendan al público combustibles hidrocarburantes, pudiendo además brindar otros servicios o suministros para vehículos.

Artículo 6.4.2. Usos permitidos.

Además de los usos pormenorizados descritos en el artículo 6.4.1 en las zonas de uso global de Actividades Económicas se permite la implantación del uso "servicios avanzados", definido en el capítulo 5 del presente Título, en cualquiera de sus categorías.

SECCION 1ª. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO.

Artículo 6.4.3. Aplicación.

1. 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.

2. Las presentes Normas, así como las Ordenanzas y demás regulaciones 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.

3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas y ejerciendo la capacidad que la legislación le confiere, podrá redactar y aprobar unas Ordenanzas Reguladoras del uso pormenorizado "Industria y almacenamiento" 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.

4. Cuando se prevean actividades relacionados con la llegada mercancías de carácter toxica o peligrosas deberá diferenciarse un espacio especifico que cuente con todas las condiciones para asegurar la protección del medio ambiente y la seguridad de las personas

Artículo 6.4.3. Condiciones comunes a todas las categorías.

1. Dimensiones de los locales

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a las dimensiones máximas de la superficie destinada a la actividad productiva, 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.

2. Circulación interior

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, y como mínimo una anchura no menor que cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo.

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

3. Servicio de aseo.

1. Las construcciones o instalación que alberguen usos de Actividades Económicas, 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 mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

2. La distancia mínima de suelo a techo en los aseos podrá reducirse hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) 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. En este caso no se concederá la preceptiva licencia de ocupación de la edificación hasta tanto no se defina su uso y se garantice el cumplimiento de esta dotación de aseos.

4. Dotación de aparcamientos

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 veinticinco (25) 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 actividad 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, de, al menos, nueve (9) metros de longitud por tres (3) metros de anchura, y dispuesta para que pueda estacionar un camión, con unas bandas perimetrales libres de un (1) metro, y que constituye la unidad operativa de carga y descarga. Para superficies superiores a setecientos (700) metros cuadrados, deberá duplicarse dicho espacio y reservarse una unidad operativa de carga y descarga más por cada quinientos (500) metros cuadrados más de superficie.

5. Condiciones constructivas

1. En zonas de uso de uso global y principal distinto al de Actividades Económicas, cualquier nuevo edificio destinado a éste uso dispondrá los muros de separación con los colindantes no industriales, a partir de los cimientos, dejando un espacio libre medio interior de quince (15) centímetros, con un mínimo de cinco (5) centímetros, o solución técnica equivalente que justificadamente pueda adoptarse.

2. En el caso de que varias actividades 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.

6. Vertidos Industriales

1. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial habrán de decantarse y depurarse previamente en la propia industria, de manera que queden

garantizados unos niveles de DBO, de residuos minerales, etc., similares a los de uso doméstico y asumibles por los sistemas de depuración municipales. Las instalaciones cuya producción de aguas residuales tengan parámetros admisibles podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

2. Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir los límites regulados por el RD. 288/89 sobre Vertidos de Sustancias Peligrosas, o norma más limitativas que lo sustituya, y por las ordenanzas municipales que le sean de aplicación.

7. Condiciones contra incendios

Todas las instalaciones industriales deberán disponer de medios propios de prevención y extinción de incendios

Artículo 6.4.4. Condiciones de las Actividades de Transformación

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Actividades de Transformación, deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Industria manufacturera

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en la planta baja de edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la Norma de Protección contra Incendios NBE-CPI-91 o cualquier disposición que la supliere.

d. En todo caso, los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías (autobuses y camiones) de peso máximo autorizado superior a tres mil quinientos kilos (3.500 Kg.) sólo se permitirán en zonas de uso global o pormenorizado determinado de Actividades Económicas y de Centro de Transporte de Mercancías, regulado en el Capítulo 6 del presente Título..

e. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

2. Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación, salvo para los talleres de mantenimiento del automóvil

d. Los talleres de mantenimiento de automóviles deberán contar con instalaciones para la recogida de aceites usados

Artículo 6.4.5. Condiciones de las Actividades de Almacenamiento y Distribución

En zonas de uso global y determinado distinto al de Actividades Económicas las actividades incluidas en el uso pormenorizado de Almacenamiento y Distribución, deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b. Estar ubicado en parcela independiente como uso exclusivo, o en edificios con otros usos, con una superficie máxima de trescientos (350) metros cuadrados en total, salvo que las condiciones particulares de la zona obliguen a una de superficie inferior.

c. No tratarse de usos que tengan zonas clasificadas como de riesgo especial alto o medio según la Norma de Protección

contra Incendios NBE-CPI-91 o cualquier disposición que la supliere.

d. Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO SERVICIOS TERCIARIOS.

Artículo 6.4.6. Condiciones particulares del uso de Comercio.

1. Dimensiones.

a. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluido bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. 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.

b. 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.

2. Circulación interior.

a. En los locales comerciales de la categoría Pequeño Comercio (D.1), definida en el artículo 6.5.1, todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de ciento veinte (120) centímetros; los desniveles se salvarán, mediante rampas o escaleras de igual anchura que el resto de los recorridos.

b. En los locales de las categorías de Mediano Comercio (D.2) y Grandes Superficies Comerciales (D.3), definidos en el artículo 6.5.1, los recorridos tendrán una anchura mínima de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán mediante rampas o escaleras de anchura igual que el resto de los recorridos.

3. Escaleras.

a. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, con una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros. Las escaleras se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

b. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 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.

4. Ascensores.

Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros, se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta por encima de esa altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía. Los elevadores podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya, al menos, un aparato elevador que cumpla con los requisitos de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas.

5. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros, como mínimo, en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las que señalaren las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de doscientos setenta (270) centímetros, como mínimo en las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá la reducción por el parámetro antes indicado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en las entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas.

6. Aseos.

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales o fracción superior a cien (100), se aumentará un retrete y un lavabo, separándolos, en este caso, por cada uno de los sexos. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

2. En ningún caso podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en los Decretos 72/1992 y 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.

7. Ordenación de la Carga y Descarga.

Cuando la superficie de exposición y venta alcance sea superior a los quinientos (500) metros cuadrados, se dispondrá dentro del local de una dársena con una altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, que se aumentará en una unidad por cada mil (1.000) metros cuadrados o fracción superior a quinientos (500). Las dimensiones mínimas de las dársenas serán de siete (7) metros de longitud y de cuatro (4) de latitud, y se dispondrá de tal forma que permitan las operaciones de carga y descarga en cada una de ellas simultáneamente sin entorpecer el acceso de vehículos.

8. Dotación de aparcamientos.

1. En la categoría de Pequeño Comercio (D.1): Una plaza (1) de aparcamiento cada cincuenta (50) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

2. En las categorías de Mediano Comercio (D.2) y Gran Superficie Comercial (D.3): Una plaza (1) de aparcamiento cada veinticinco (25) metros cuadrados de sala de exposición y venta.

3. 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.

9. Pasajes Comerciales.

Cuando las condiciones particulares de zona autoricen el establecimiento de pasajes comerciales en planta baja, éstos deberán tener acceso para el público por ambos extremos y una anchura superior a cuatro (4) metros.

10. Almacenaje de Productos Alimentarios.

Los locales destinados al comercio alimentario dispondrán de un almacén o trastienda, que estará debidamente acondicionado para la conservación de los productos.

Artículo 6.4.7. Condiciones particulares del uso de Oficinas.

1. Dimensiones.

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.

2. Accesos interiores, escaleras y ascensores

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de circulación comunes del edificio (vestíbulos, pasillos, etc.) tendrán una anchura de, al menos, ciento treinta (130) centímetros

2. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que doscientos cincuenta (250) metros cuadrados, que se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos. La anchura libre mínima será de ciento veinte (120) centímetros.

3. Cuando el desnivel a salvar dentro del local sea superior a ocho (8) metros se dispondrá un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados por planta sobre su altura. Dichos elevadores cumplirán los requisitos

establecidos en el art. 27 del RD 72/1992 sobre accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónico-urbanísticas y en el transporte en Andalucía.

4. En todo caso, prevalecerán, si son más exigentes, las condiciones establecidas en la NBE-CPI sobre condiciones de Protección contra Incendios, y a lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 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.

3. Altura Libre de Pisos.

La distancia mínima de suelo a techo será, en edificios de uso exclusivo, de trescientos (300) centímetros como mínimo. En los edificios con otros usos, serán las que señalan las normas de aplicación en la zona en que se encuentren, siendo siempre de trescientos (300) centímetros como mínimo, para las plantas que tengan su piso por debajo del nivel del suelo o en contacto con él. No obstante, se permitirá reducir el parámetro antes señalado hasta un mínimo de doscientos cincuenta (250) centímetros en entreplantas y en los pasillos, aseos y otras estancias no significativas. En las entreplantas el mínimo se observará tanto por encima como por debajo del forjado de entreplanta.

4. Aseos.

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 los Decretos 72/1992 y 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.

5. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción superior a cuarenta (25).

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.

6. Despachos Profesionales Domésticos.

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 III 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.

Artículo 6.4.8. Condiciones particulares del uso Hotelero.

1. Categorías

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.

2. Accesibilidad.

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.

3. Sótanos

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 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.).

4. Aseos.

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. 28 del RD 72/1992.

5. Dotación de aparcamientos.

1. Como mínimo se dispondrá de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) 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.

6. Extracción de gases y ventilación.

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.

7. Suministro de Agua potable.

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.

Artículo 6.4.9. Condiciones particulares del uso Recreativo.

1. Condiciones de aplicación

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 Protección contra Incendios, y en los Decretos 72/1992 y 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.

2. Dotación de aparcamientos

La dotación de aparcamientos, en función del aforo permisible, será la siguiente:.

a. Tipo I: Se dispondrá una (1) plaza cada cien (100) metros cuadrados de edificación o fracción.

b. Tipo II: Se dispondrá una (1) plaza por cada cincuenta (50) metros cuadrados de edificación o fracción.

c. Tipos III: Se dispondrá una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de edificación o fracción.

d. Tipo IV: Se dispondrá una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de edificación o fracción.

e. Tipo V: Se dispondrá una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de edificación o fracción.

f. Tipo VI: Se dispondrá una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de edificación o fracción.

Artículo 6.4.10. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento privado.

1. Aplicación

Las condiciones que se señalan para el uso de garaje-aparcamiento serán de aplicación a obras de nueva edificación y a los edificios o locales resultantes de obras de reestructuración. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras si su ejecución implica cambio de uso que aconseje la exigencia de su cumplimiento.

2. Condiciones de dotación de plazas de aparcamientos

1. Son condiciones sobre dotación de plazas de aparcamiento las que se establecen para regular el número de plazas de aparcamiento al servicio de los diferentes usos.

2. Se entiende por dotación el número mínimo de plazas de aparcamiento que, necesariamente, y en aplicación de los estándares establecidos en estas Normas, deben realizarse.

3. Todos los edificios, en función de su uso, dispondrán del espacio suficiente para satisfacer la dotación de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en las presentes Normas. La provisión de plazas de aparcamiento en la parcela es independiente de la existencia de garajes-aparcamientos públicos y estacionamientos en las vías de tráfico.

4. No podrá cambiarse el uso de los espacios destinados a albergar la dotación de plazas de aparcamiento.

5. Los garajes se destinarán exclusivamente, salvo otras condiciones particulares definidas en las secciones siguientes, a la estancia de vehículos, con las siguientes excepciones:

a. Se admite, con carácter general, el lavado de vehículos.

b. Podrán efectuarse operaciones de carga y descarga en garajes-aparcamientos, siempre que esté diferenciada la zona de aparcamiento de vehículos de la de carga y descarga, entendiéndose diferenciadas ambas zonas, a estos efectos, si existe entre ellas una distancia mínima de tres (3) metros.

3. Criterios de cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento

1. La dotación de servicio de aparcamiento de un edificio, local o actividad se determinará, conforme a lo dispuesto en estas Normas, en función del uso al que se destinen, de su superficie, de su localización y, en su caso, del número previsto de usuarios.

2. Con carácter general, y salvo que las condiciones particulares de los usos fijen otros criterios, la base para el cálculo de la dotación de servicio de aparcamiento, cuando ésta se exprese en unidades por metro cuadrado, será la superficie edificada destinada a todos los usos del edificio, sin computar los espacios destinados a almacenaje, elementos de distribución, cuartos de instalaciones de servicios y semejantes.

3. La dotación de aparcamiento resultante se entenderá referida a plazas para vehículos automóviles, excepto en aquellos casos en los que por las características de los vehículos de los usuarios del edificio o actividad se establezca justificadamente otro tipo de vehículo.

4. La dotación total de plazas de aparcamiento correspondientes a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo. Las plazas de aparcamiento, en cuanto a dotación complementaria del uso principal, quedarán en las licencias municipales vinculadas a la finca en que se desarrolle aquél.

5. El número de plazas cubrirá en primer lugar la dotación mínima correspondiente a los usos que la exigen. Si el número de plazas supera la dotación exigida para los distintos usos, el exceso tendrá la consideración de plazas de libre disposición.

6. Para usos no residenciales, y a tenor de las características y de las condiciones de sus ámbitos de implantación, el Ayuntamiento podrá exigir dotaciones de aparcamientos superiores a las establecidas en las presentes Normas.

4. Condiciones para la implantación de los Aparcamientos Privados

Salvo determinación en contra de las condiciones particulares de los usos o de las normas zonales u ordenanzas particulares de los planeamientos correspondientes, los aparcamientos privados podrán implantarse:

1. En espacios libres de parcelas.

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

b. En los espacios libres que se destinen a garaje de superficie no se autorizarán más obras o instalaciones que las de pavimentación, y se procurará que este uso sea compatible con el arbolado. Excepcionalmente podrán autorizarse marquesinas o elementos similares que arrojen sombra de los vehículos estacionados.

c. Las promociones autorizadas según normativas anteriores al presente Plan, podrán disponer garajes bajo la rasante del espacio libre de parcela hasta completar las dotaciones mínimas exigidas en función del uso, siempre que se garantice el ajardinamiento del espacio libre y que las plazas resultantes se pongan al servicio de los usos sobre rasante.

d. A los efectos de este artículo los patios de manzana no se considerarán espacio libre de parcela, no pudiendo destinarse a garaje.

2. En espacios edificados:

a. En edificios exclusivos sobre o bajo rasante.

b. Plantas bajas o inferiores a la baja de los edificios.

c. Bajo los espacios libres de las parcelas en el supuesto del apartado c) del punto 1 anterior y en las condiciones definidas en las ordenanzas de zona.

d. En plantas de pisos de las edificaciones destinadas a usos exclusivos no residenciales, dispuestos de tal forma que no sean visibles desde cualquier punto de la vía o espacios públicos a los que de frente la parcela.

3. Podrán autorizarse aparcamientos en régimen mancomunado.

4. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

5. Dimensiones de las plazas de los Aparcamientos Privados.

1. Las plazas de los aparcamientos privados, según el tipo de vehículo a que se destinen, deberán tener, como mínimo, las siguientes dimensiones:

TIPO DE VEHICULO	LONGITUD (cm.)	LATITUD (cm.)
Vehículo de dos ruedas	250	150
Automóviles ligeros	450	225
Automóviles grandes	500	250
Industriales ligeros	570	250
Industriales grandes	900	300

2. Las dimensiones citadas se entenderán dimensiones libres entre ejes de marcas delimitadoras perimetrales de la plaza, admitiéndose una reducción por existencia de pilares u otros obstáculos fijos, de hasta un diez por ciento (10%) de la anchura en, como máximo, el veinte por ciento (20%) de la longitud de la plaza. Las plazas delimitadas lateralmente por un muro, tabique u obstáculo similar, dispondrán de un sobreancho de veinte (20) centímetros.

3. La superficie mínima obligatoria, incluyendo las áreas de acceso y maniobra, será, en metros cuadrados, el resultado de multiplicar por veinticinco (25) el número de las plazas de aparcamientos que se dispongan.

4. En todos los aparcamientos, sólo se admitirá hasta un diez por ciento (10%) del número total de plazas para automóviles ligeros.

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

6. La dotación de plazas de aparcamiento para vehículos de personas discapacitadas o de movilidad reducida, se regulará por las prescripciones al efecto contenidas en los Decretos 72/1992 y 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.

6. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Privados.

1. Accesos:

a. Los garajes y los establecimientos anexos, dispondrán en todos sus accesos de un espacio de tres (3) metros de anchura y cuatro (4) metros de fondo como mínimo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad. El pavimento de dicho espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera, sin alterar para nada su trazado. En consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cuatro (4) metros a nivel con el punto medio de la primera y como generatrices rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda. La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de dos (2) metros, en las calles con pendientes, la altura se medirá en el punto más desfavorable.

b. 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 un acceso para peatones.

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

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

d.1 A distancia menor de quince (15) metros, o de cinco (5) en la zona de Casco Antiguo, de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos de radios menor de diez (10) metros y otros lugares de baja visibilidad.

d.2 En lugares en los que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.

d.3 Con su eje a menos de quince (15) metros, o de seis (6) metros en la zona de Casco Antiguo del eje de otro acceso de garaje.

d.4 Con un ancho superior a seis (6) metros de aceras públicas.

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

e. Los accesos de vehículos serán bidireccionales o unidireccionales exclusivo. El número de accesos de vehículos y su disposición estará en función del tamaño del garaje y de las características de la red viaria, y las calles de acceso de los vehículos tendrán una anchura mínima de tres (3) metros en cada sentido. Los accesos se situarán a ser posible, de tal forma que no se destruya el pautado del arbolado existente o previsto. En consecuencia, se procurará emplazar los vados preservando los alcorques.

f. Las puertas de acceso rodado al garaje no podrán invadir, en ningún caso, la vía publica, salvo que se trate de puertas de apertura vertical, en cuyo caso sólo podrán hacerlo puntualmente durante las maniobras de apertura y cierre, debiendo, una vez abierta, quedar a una altura mínima de doscientos cincuenta (250) centímetros sobre la rasante del acerado.

2. Las rampas tendrán las características dimensionales siguientes:

a. Para garajes de superficie superior a cuatrocientos (400) metros cuadrados la sección de las rampas serán de tres (3) o seis (6) metros si es rectilínea, según sea unidireccional o bidireccional, y de trescientos cincuenta (350) centímetros si la rampa no es rectilínea. Si la rampa no es rectilínea, es bidireccional y sirve de acceso al exterior, su sección será de seiscientos setenta y cinco (675) centímetros, repartidos en trescientos cincuenta (350) para el carril interior y trescientos veinticinco (325) para el exterior. Para garajes de menos de dos mil (2.000) metros cuadrados que cuenten con un solo acceso unidireccional y uso alternativo de la rampa de acceso, la longitud en planta de la rampa o acceso no podrá superar veinticinco (25) metros.

b. Las rampas de comunicación entre plantas, para garajes de superficie superior a dos mil (2.000) metros cuadrados, no podrán ser bidireccionales, salvo que su trazado en planta sea rectilíneo.

c. Las rampas no tendrán una pendiente superior al dieciséis por ciento (16%) en tramos rectos, ni al doce por ciento (12%) en tramos curvos, medida a lo largo del eje del carril interior en caso de ser curvo y bidireccional.

d. El radio de giro no podrá ser inferior a seis (6) metros. En las curvas se dejará el sobreancho necesario para el giro de los automóviles.

e. En parcelas inferiores a doscientos (200) metros de la zona Centro Histórico la pendiente de la rampa será libre.

3. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; Tres (3) metros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: cuatrocientos setenta y cinco (475) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de trescientos veinticinco (325) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

d. En los garajes de planta muy irregular, de funcionalidad reducida por la existencia de pilares, patios, núcleos de comunicación vertical, o en las que existan condiciones de carácter restrictivo derivadas de la catalogación del inmueble, el Ayuntamiento podrá admitir reducciones de la anchura de los pasillos de circulación en aras a la obtención de la dotación de servicio de aparcamiento del edificio.

4. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos quince (215) centímetros medidos en cualquier punto de su superficie. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos cinco (205) centímetros. En garajes de viviendas unifamiliares, la altura mínima libre de piso podrá ser de dos (2) metros.

5. La dimensión del ancho mínimo de las escaleras de los garajes se obtendrá mediante la aplicación de las normas de evacuación vigente en cada momento.

6. En garajes subterráneos, la ventilación, natural o forzada, será proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. En edificios exclusivos para este uso, podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasantes a través de huecos de fachada a la calle, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado. En cualquier caso, estos huecos distarán como mínimo cuatro (4) metros de las fincas colindantes. Cuando la ventilación se produzca sobre patios tendrá que distar al menos quince (15) metros de las fachadas de las viviendas.

7. Los garajes bajo espacios libres de edificación estarán cubiertos de modo que sea posible adoptar sobre su superficie una capa de tierra para el ajardinamiento de ochenta (80) centímetros de espesor.

8. Sólo se permitirá en los garajes la estancia de vehículos con exclusión de cualquier otra actividad no permitida en las condiciones generales de edificación y uso del bajo rasante.

9. A efectos de evacuación de aguas, los pavimentos de los Garajes-Aparcamientos podrán tener una pendiente de hasta un cinco por ciento (5%), como máximo y un uno por ciento (1%) como mínimo en algún sentido. De igual forma, dispondrán de un sistema de evacuación de aguas, por gravedad o por bombeo, formando una red de saneamiento dotada de sumideros sifónicos y sistema normalizado separador de grasas y sólidos previo a la acometida a la red de alcantarillado.

10. Los locales destinados a aparcamiento de vehículos dispondrán de un sistema de alumbrado artificial que proporcione un nivel de iluminación mínimo de cincuenta (50) lux.

11. Los garajes de superficie superior a seiscientos (600) metros cuadrados serán considerados locales de riesgo de incendios, por lo que habrán de cumplir las condiciones especiales de prevención. En todo caso, y como mínimo, se deberán aplicar las siguientes medidas:

a. Instalación de cuatro (4) extintores por cada quinientos (500) metros cuadrados o fracción, con un mínimo de dos (2) extintores por planta.

b. Instalación de un (1) recipiente estanco cada cien (100) metros cuadrados o fracción.

c. Instalación de un (1) hidrante cada doscientos (200) metros lineales de recorrido real.

7. Condiciones especiales

1. Los aparcamientos privados destinados a mejorar la dotación al servicio de los usos del entorno (plazas de libre disposición) de capacidad superior a los tres mil (3.000) metros cuadrados, serán sometidos, previamente a la concesión de la licencia, a informe de los servicios municipales competentes, que valore la necesidad o demanda de aparcamiento en la zona en que se ubique, la influencia sobre el tráfico de la zona, el impacto sobre los otros usos de la parcela y la zona colindante, la incidencia sobre las infraestructuras y redes de servicio y la capacidad de solventar los problemas de seguridad y evacuación. El Ayuntamiento, a la vista de dicho informe, podrá imponer condiciones específicas o incluso limitar el número total de plazas del garaje-aparcamiento.

2. Los garajes-aparcamientos de las Grandes Superficies Comerciales se regularán por las condiciones de los Aparcamientos Públicos.

Artículo 6.4.11. Condiciones particulares del uso garaje-aparcamiento público.

1. Condiciones de implantación

1. Los aparcamientos públicos y mixtos de iniciativa municipal podrán implantarse, previo informe de los servicios municipales competentes justificativo de su conveniencia, en los siguientes emplazamientos.

a. Bajo suelos calificados como vía pública o zona verde, siempre que en superficie se mantenga el uso establecido por el Plan.

b. En los espacios libres o edificados de las parcelas dotacionales públicas, siendo admisibles todas las situaciones contempladas en estas Normas para la implantación de los aparcamientos privados.

2. La construcción de un aparcamiento público quedará condicionada a que la actuación no desnaturalice el uso de los terrenos y a las siguientes condiciones:

a. La reconstrucción de la situación previa en superficie, si el aparcamiento se construye bajo rasante y dicha situación se encontrara consolidada, sin perjuicio, si así lo dispusiera el Ayuntamiento, de la mejora de esta última.

b. El otorgamiento simultáneo a tal superficie del destino que el Plan General fije, en el caso de que no lo hubiese alcanzado.

c. La reparación de todos los daños que la actuación pudiera causar.

3. Con carácter provisional y sujeta a las condiciones que establece la legislación urbanística, podrá autorizarse la utilización de solares vacantes como aparcamiento en superficie, debiendo efectuarse una pavimentación y un cerramiento adecuados.

2. Plazas de Aparcamiento Público

Las dimensiones y condiciones de delimitación serán las reguladas para los aparcamientos privados, con la excepción de que todas las plazas deberán tener, como mínimo, las dimensiones establecidas para los vehículos automóviles grandes.

3. Condiciones de diseño de los Garajes-Aparcamientos Públicos.

Serán de aplicación las condiciones señaladas en el Artículo 6.4.10, con las siguientes excepciones:

1. Los accesos de vehículos y rampas podrán resolverse mediante:

a. Vial de sentido único, de trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima si es de directriz

recta y de cuatrocientos (400) centímetros si es de directriz curva, utilizándose exclusivamente como entrada o salida de vehículos del garaje.

b. Vial de sentido alternativo, exclusivamente de directriz recta, de las mismas características dimensionales que el de sentido único, utilizándose como entrada o salida indistintamente.

c. Vial con dos sentidos diferenciados, uno de ellos de entrada y otro de salida, permitiendo el cruce de vehículos. Su anchura mínima total si son de directriz recta será de seiscientos cincuenta (650) centímetros, y si son de directriz curva de setecientos cincuenta (750) centímetros.

2. Los garajes-aparcamientos públicos dispondrá como mínimo:

a. Cuando su superficie sea inferior mil quinientos (1.500) metros cuadrados, de un acceso formado por un vial de sentido alternativo, dotado de semáforo en sus extremos.

b. Cuando su superficie esté comprendida entre los mil quinientos (1.500) metros cuadrados y los seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de un acceso formado por un vial con dos sentidos diferenciados o dos accesos formados por un vial de sentido único independientes, uno de entrad y otro de salida.

c. Cuando su superficie se superior a seis mil (6.000) metros cuadrados, dispondrá de dos accesos, constituidos cada uno de ello, por un vial con dos sentidos diferenciados. Estos accesos únicamente podrán dar a la misma vía pública cuando la distancia entre los ejes de ambos sea superior a cuarenta (40) metros. Cada uno de los accesos podrá ser sustituido por dos accesos de un vial de sentido único.

3. Los accesos de peatones cumplirán, en todo caso, las disposiciones contenidas en la legislación vigente en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas y urbanísticas, así como la normativa vigente en materia de prevención de incendios.

4. Anchura mínima libre de los viales de circulación

a. De sentido único; trescientos cincuenta (350) centímetros.

b. De dos sentidos de circulación diferenciados: quinientos cincuenta (550) centímetros.

c. Se admitirá la reducción de la anchura de los viales en los dos sentidos diferenciados de circulación hasta un mínimo de cuatrocientos (400) centímetros, siempre que la longitud del tramo no supere los quince (15) metros y quede garantizado el acceso a las plazas.

5. La altura libre en los garajes será, como mínimo, de doscientos treinta (230) centímetros en planta primera y de doscientos quince (215) en las restantes. La altura libre podrá reducirse puntualmente a dos (2) metros por descuelgues de elementos constructivos, conductos o equipos de ventilación, tuberías o similares. En zonas de circulación de vehículos, el gálibo mínimo no será, en ningún caso, inferior a doscientos treinta (230) centímetros en primera planta y de doscientos quince (215) en las restantes.

6. Otras condiciones de diseño:

a. La ventilación y el saneamiento se regularán por lo establecido en el Artículo 6.4.10. para los garajes-aparcamientos privados.

b. Dispondrán de un sistema de iluminación artificial que proporcione un mínimo de cincuenta (50) lux en zonas de aparcamiento, cien (100) lux en zonas de circulación de vehículos y peatones, y quinientos (500) lux en embocaduras de rampas, con un factor de uniformidad mínimo de 0,25.

c. Dispondrán de aseos, separados para cada sexo, con ventilación natural o forzada independiente de la del aparcamiento.

d. La administración urbanística podrá imponer soluciones concretas de diseño más restrictivas y exigente cuando por razones justificadas, basadas

en las características de la zona, las condiciones particulares del uso, la afección a elementos catalogados, la dificultad de acceso de vehículos, las características del viario o de la parcela, afección a zonas verdes o arbolado u otros similares así lo aconsejen.

Artículo 6.4.12. Condiciones particulares para las Agrupaciones Terciarias

1. Cuando las condiciones particulares de zona lo autoricen podrán implantarse en una misma edificación o en un conjunto de edificaciones funcionalmente unitarias todos o algunos de los siguientes usos pormenorizados:

   - Hospedaje.
   - Comercio en todas sus categorías
   - Espectáculos y salas de reunión.
   - Oficinas.

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

   a. Que la agrupación se ubique sobre una parcela de superficie igual o superior a ocho mil (8.000) metros cuadrados, debiendo tener un lindero de al menos cuarenta (40) metros sobre una de las vías consideradas como de primer o segundo orden.

   b. El edificio o los edificios deberán cumplir las condiciones particulares de la zona en que se sitúan.

   c. Asimismo deberán cumplirse las normas de uso que sean de aplicación en función de aquellos que se vaya a implantar en las construcciones y, en especial las relativas a la dotación de plazas de aparcamiento.

   d. Cuando así fuera preceptivo en aplicación del art.21 de la Ley 1/1.996, de Comercio Interior de Andalucía, el informe favorable previsto en el art. 23 de la citada Ley.

   e. Justificación de la capacidad de la red viaria existente para absorber el incremento de desplazamientos que genere la implantación.

SECCIÓN 3º. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Artículo 6.4.13. Condiciones de implantación

1. No se permitirá la implantación de grandes superficies comerciales, salvo en las zonas y condiciones de tamaño que el Plan establezca expresamente. Todo ello, sin perjuicio del resto de autorizaciones e informes con que deban contar cuando proceda, de conformidad con la Ley 1/1.994 de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/1.994 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la Ley sobre el Comercio Interior de Andalucía. En todo caso, la concesión de la licencia de edificación podrá supeditarse a la demostración de la aceptabilidad de los impactos que estos establecimientos puedan producir sobre el tráfico y la estructura comercial existente tanto en el entono inmediato como en otros puntos de la ciudad que puedan ser previsiblemente afectados.

2. Se regularán por las mismas condiciones que las establecidas en la Sección Segunda del presente Capítulo.

SECCIÓN 4º. CONDICIONES DEL USO PORMENORIZADO DE ESTACIONES DE SERVICIO Y UNIDADES DE SUMINISTRO DE VENTA DE CARBURANTES Y PRODUCTOS PETROLÍFEROS

Artículo 6.4.14. Condiciones de implantación

1. Dentro de los suelos calificados como Espacios Libres ´"Areas de integración Paisajística de las Infraestructuras" y en aquellos expresamente previstos por el planeamiento y no contradiga las presentes Normas Urbanísticas, podrán disponerse instalaciones para el abastecimiento de combustible a los vehículos automóviles y actividades complementarias.

2. Para la regulación detallada de las condiciones de establecimiento y localización de las Estaciones de Servicio, se elaborará un Plan Especial de Estaciones de Servicios, cuyo ámbito se extenderá exclusivamente al Suelo Urbano, y que atenderá al cumplimiento de las siguientes condiciones:

   a. Conveniencia y necesidad de las instalaciones.

   b. Adecuación de los accesos tanto desde el punto de vista del tráfico rodado como peatonal.

   c. Adecuación al entorno urbano.

   d. Distancia mínima a otras instalaciones de suministro existente de quinientos (500) metros, dicha distancia se medirá por recorrido real sobre el viario y podrá ser aumentada, salvo justificación en el Plan Especial, en función de la perturbación que pueda producirse en el tráfico rodado.

   e. Distancia mínima radial a edificaciones existentes o parcelas previstas en el planeamiento de uso residencial, dotacional o terciario de cincuenta (50) metros, dicha distancia se medirá desde el centro geométrico de los tanques de almacenamiento de combustible o de los surtidores, según sea el punto mas desfavorable.

   f. Previsión de medidas compensatorias dirigidas a la mejora del medio urbano natural.

3. Hasta tanto se apruebe el mencionado Plan Especial, únicamente podrán autorizarse en parcelas privadas cuando se trate de instalaciones exclusivas, aisladas, en solares sin edificios medianeros, y que estén expresamente señalados en los planos de ordenación detalla, o bien mediante concesión administrativa en espacios públicos anexos al sistema viario, por límite temporal máximo de 15 años y con cláusula expresa de rescate.

4. Las Estaciones de Servicio que se instalen en Suelo Urbanizable deberán estar previstas en el correspondiente Plan Parcial, en el que se deberá justificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado 2 anterior y, además, ubicarse en manzana exclusiva, con un ancho mínimo de las calles perimetrales de doce (12) metros.

5. En el Suelo No Urbanizable podrán autorizarse, siempre que se justifique la necesidad de su emplazamiento y se garantice la participación de la comunidad en las plusvalías que se generan por la modificación del destino normal del terreno. La parcela mínima será de cinco mil (5.000) metros cuadrados y sólo se admitirán como usos de las instalaciones complementarias los destinados a tienda, talleres y cafetería-restaurante.

6. A los efectos ambientales, en cualquier Estación de Servicio a instalar, dentro del Proyecto, deberán contemplarse los riesgos ambientales previsibles y medidas correctoras propuestas, indicando el resultado final previsto en situaciones de funcionamiento normal y en caso de producirse anomalías o accidentes.

7. Las Estaciones de Servicio podrán albergar otros usos complementarios, siempre que en relación con la ordenanza de zona o el planeamiento de desarrollo, sean usos permitidos. En todo caso, si el uso complementario fuese taller de automóvil, su superficie máxima no podrá exceder de la mitad de la dedicada exclusivamente a Estación de Servicio.

CAPÍTULO V. USO GLOBAL DE PARQUE TECNOLÓGICO.

Artículo 6.5.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Por Parque Tecnológico se entiende el uso global que caracteriza todo aquel espacio que agrupa organizaciones de centros de investigación y de empresas que buscan el desarrollo científico desde la etapa de laboratorio hasta la comercialización de los productos. Está diseñado para fomentar la creación de industrias basadas en el conocimiento y empresas de alto valor añadido en el sector terciario. Su función es la de operar como nexo tecnológico entre la ciencia y el entorno productivo a través de la concentración espacial de actividades de investigación, planeamiento, concepción de nuevos productos-servicios y desarrollo de los pasos finales a la fase de comercialización, así como de empresas empeñadas en la aplicación comercial de alta tecnología desarrollando actividades de I+D, producción, venta, asistencia y mantenimiento.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

a. SERVICIOS AVANZADOS

Que comprenden aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, cálculo y proceso de datos y, en general, actividades de investigación, desarrollo e innovación.

En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorias:

a.1 **Tecnologías de la Información y las Comunicaciones**, que incluye las actividades siguientes

a.1.1 Fabricación de productos informáticos, electrónicos y de telecomunicaciones.

a.1.2 Reproducción de soportes de grabación.

a.1.3 Desarrollo informáticos.

a.1.4 Radiodifusión y telecomunicaciones.

a.1.5 Desarrollo de la transmisión por cable.

a.1.6 Actividades en el sector de Internet, multimedia, editorial y audiovisual.

a.2 **Servicios empresariales cualificados**, que incluye las actividades siguientes

a.2.1 Actividades relacionadas con bases de datos.

a.2.2 Prestación de servicios de aplicación de nuevas tecnologías.

a.2.3 Suministro de bienes y servicios digitalizados.

a.2.4 Mantenimiento y reparación de equipos informáticos.

a.2.5 Otros servicios de telecomunicaciones: actividades relacionadas con la telefonía móvil, las comunicaciones por satélite y sus aplicaciones a otros sectores como el transporte y la distribución.

a.2.6 Servicios para la creación y mejora de funcionamiento de empresas

a.3 **Investigación, desarrollo y producción en sectores emergentes**, que incluye las actividades siguientes

a.3.1 Centros de investigación.

a.3.2 Centros de información, documentación y asesoría.

a.3.3 Editoriales y empresas de creación audiovisual.

a.3.4 Empresas usuarias intensivas de conocimiento.

a.3.5 Actividades artísticas o de gestión cultural.

a.3.6 Las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industrial medioambiental, siempre que quede garantizada la ausencia de riesgos.

Artículo 6.5.2. Aplicación y condiciones particulares del uso pormenorizado "Servicios Avanzados"

1. Las condiciones que se señalan para el uso "Servicios Avanzados" serán de aplicación:

   a) En el Suelo Urbanizable sectorizado SUS-17 "Parque Tecnológico".

   b) En los edificios o construcciones de nueva edificación, en las obras de reforma- en la parte y condiciones que les afecten- y en el resto de las obras en los edificios- cuando no represente desviación importante de los objetivos de las mismas- localizados en zonas del suelo urbano y suelo urbanizable del presente Plan para las que se regule su permisividad.

2. Esta clase de uso podrá acogerse a efectos de implantación, al régimen de compatibilidad de usos correspondiente al del uso pormenorizado de oficinas, salvo las actividades relacionadas con las ciencias de la salud y las actividades relacionadas con la industria medioambiental, que se regularán por las condiciones de los talleres artesanales y pequeña industria.

Artículo 6.5.3. Usos permitidos y condiciones particulares.

1. Además de los usos pormenorizados antes definidos, en el sector de suelo urbanizable sectorizado SUS-17 "Parque Tecnológico", se permite la implantación del uso "servicios terciarios" a excepción de las categorías de Salas de Reunión y Espectáculos.

2. Las condiciones particulares de los usos permitidos serán las establecidas en el Capítulo 4 del presente Título.

CAPÍTULO VI. USO GLOBAL CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS.

Artículo 6.6.1. Definición y Usos pormenorizados.

1. Los centros de transporte de mercancías se regulan por la Ley Andaluza 5/2.001. Son áreas de transporte de mercancías en las que, tanto por las exigencias derivadas de la dimensión y cantidad de las prestaciones demandadas por los usuarios y empresas del sector como por su función cualificadora de la ordenación territorial, se requiere el establecimiento de una plataforma logística compleja, integradora de las empresas del sector transporte y de los espacios dotacionales públicos destinados a prestar servicios al mismo.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a. ACTIVIDADES E INSTALACIONES DEL SECTOR TRANSPORTE.

   Incluye todo tipo de actividades demandadas por el transporte de mercancías las cuales, además del desplazamiento físico de las mismas, incluye otras como el almacenamiento, gestión de stocks, distribución, marketing, imagen corporativa, así como aquellas que aumentan el valor añadido del producto: embalaje, envasado, control de calidad y otras.

   b. ZONA DOTACIONAL DE SERVICIO A LAS EMPRESAS DEL SECTOR TRANSPORTE.

   En esta zona dotacional específica, de naturaleza demanial según dispone la Ley Andaluza 5/2.001 en su artículo 8.2, se prestarán servicios a las empresas y empleados del sector del transporte, tales como los de gestión, información, oferta, organización y contratación de cargas, ruptura y distribución de las mismas, almacenamiento de mercancías, estacionamiento y comunicaciones, así como todas aquellas otras prestaciones que redunden en la mayor seguridad y comodidad del transporte y sus usuarios, tales como, entre otros, suministro de carburantes, pernoctación, restauración y reparación de vehículos

Artículo 6.6.2. Aplicación.

Los usos pormenorizados definidos en el artículo anterior serán de aplicación en el Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-23 "Centro de Transportes de Mercancías" y en el Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-1 "Centro de Transportes de Mercancías".

Artículo 6.6.3. Condiciones particulares de los usos pormenorizados.

Dada la diversidad de actividades e instalaciones en las que pueden concretarse los usos pormenorizados definidos con anterioridad, sus condiciones particulares se regularán analógicamente por las condiciones generales y particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante entre los regulados para los usos globales de Actividades Económicas y Parque Tecnológico.

Artículo 6.6.4. Uso Permitidos y condiciones particulares.

1. Además de los usos pormenorizados definidos en el artículo 6.2.1 se permite la implantación de las categorías a.1.8., a.1.19, a.2.1, a.2.2. y a.2.3 del uso pormenorizado "industria y almacenamiento", los "servicios terciarios" en cualquier categoría, "estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes" y "servicios avanzados" en cualquier categoría.

2. Las condiciones particulares de cada uno de los usos permitidos serán las establecidas en el Capítulo 4 del presente Título.

CAPÍTULO VII. USO TURÍSTICO.

Artículo 6.7.1. Definición y usos pormenorizados.

1. Se entiende por uso turístico el uso global que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades vinculado a la explotación de una oferta complementaria lúdica de equipamiento deportivo (público o privado) de elevado consumo de suelo (mínimo 35 hectáreas) que caracteriza espacial y funcionalmente el área. Entre las tipologías de alojamiento podrá admitirse la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o segunda residencia, siempre que se garantice la vinculación de un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos hoteleros.

2. Este uso global contempla los siguientes usos pormenorizados.

a. ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

Se distinguen las siguientes categorías:

a.1. Establecimientos hoteleros.

Conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la prestación adecuada del servicio de alojamiento hotelero, entendiendo por tal servicio turístico cuyo objeto es facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios distintos al alojamiento prestados en el propio establecimiento hotelero. Se establece una proporción mínima para los establecimientos hoteleros de 1 unidad de alojamiento/2,5 viviendas.

Dentro de esta categoría se permiten los siguientes grupos:

a.1.1.Hoteles.

Establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico con servicios complementarios y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios, disponen de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

a.1.2. Hoteles-apartamentos.

Pertenecen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, reuniendo los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

a.2. Apartamentos turísticos.

Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

a.3. Inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos.

Son inmuebles de uso turístico en régimen reaprovechamiento por turno aquellos establecimientos destinados a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que les faculte para ocuparlos, sucesivamente y con carácter exclusivo, durante un período determinado o determinable al año.

b. VIVIENDAS TURÍSTICAS VACACIONALES.

Son viviendas turísticas vacacionales aquellas en las que se presta únicamente el servicio de alojamiento y que son ofertadas al público para su utilización temporal o estacional o son ocupadas ocasionalmente, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año. En todo caso se refiere al alojamiento en piso completo o vivienda unifamiliar y no por habitaciones.

c. ESTABLECIMIENTOS DE RESTAURACIÓN.

Se consideran establecimientos turísticos de restauración aquellos que sean destinados por su titular, mediante oferta al público, a proporcionar comidas y bebidas consumibles en sus propias dependencias. Se distinguen las siguientes categorías:

c.1. Restaurantes, entendiendo por tales aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios de restauración turística en los que, además de las condiciones que se determinen en el desarrollo reglamentario de la Ley de 12/1.999 de Turismo de la Comunidad Andaluza, el consumo de comidas se realiza en horarios determinados y, preferentemente, en zonas de comedor independientes.

c.2. Cafeterías, entendiendo por tales aquellos establecimientos destinados a la prestación de servicios de restauración turística en los que, además de los requisitos que se determinen en el desarrollo reglamentario de la Ley 12/1.999 de Turismo de la Comunidad Andaluza, ofrezcan servicios de café o bar, pudiendo también servir platos simples o combinados.

c.3. Se considerarán incluidos en este uso pormenorizado cualesquiera otros tipos de establecimientos distintos de los mencionados anteriormente, dedicados a la prestación de servicios de restauración, que puedan determinarse reglamentariamente por el organismo de la Administración autonómica que asuma las competencias de Turismo.

d. OFERTA LÚDICA DE EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Se entiende por tal todo uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter lúdico-deportivo de alta calidad, capacidad de atracción y elevado consumo de suelo (mínimo de 35 Ha) que asume un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico. Se considera de obligada implantación. Dentro de este uso pormenorizado se incluyen las siguientes categorías.

d.1. Campo de Golf.

d.2. Deportes hípicos y equitación.

d.3. Campo de Polo.

Artículo 6.7.2. Usos Permitidos.

Además de los usos pormenorizados descritos en el artículo anterior se permite la implantación de los siguientes:

1. "Servicios terciarios" en cualquier categoría, que complementen los servicios complementarios distintos al alojamiento que se desarrollen en los establecimientos hoteleros. Se localizarán en parcela exclusiva en la proporción 1 m2 de suelo/ plaza de alojamiento.

2. Los usos de vivienda que no puedan conceptual izarse como turísticas vacacionales podrán admitirse en una proporción no superior al 20 % del total de las viviendas asignadas al área de uso global turístico. En ningún caso el conjunto de viviendas de cualquier clase o tipo podrá superar el número máximo de viviendas señaladas en las fichas para cada uno de los sectores de usos global turístico previsto por este Plan.

SECCIÓN 1ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PORMENORIZADOS.

Artículo 6.7.3. Aplicación.

Las condiciones particulares para los usos pormenorizados del uso global turístico que, a continuación, se establecen serán de aplicación en el suelo urbanizable sectorizado SUS-24 "Guadacorte Golf" y SUS-25 "El Bálsamo-Golf", así como en el área de suelo urbanizable no sectorizado SUNS-2 "La Motilla".

Artículo 6.7.4. Condiciones particulares del uso "Establecimientos de Alojamiento Turísticos".

1. Los hoteles deberán cumplir, además de los requisitos comunes de los establecimientos hoteleros establecidos en la sección 6ª del Capítulo III del Decreto de Turismo 47/2.004 de 10 de Febrero de la Comunidad Andaluza, los específicos que se regulan en el Anexo 1 del mismo.

2. Los hoteles-apartamentos deberán cumplir, además de los requisitos comunes de los establecimientos hoteleros establecidos en la sección 6ª del Capítulo III del Decreto de Turismo 47/2.004 de 10 de Febrero de la Comunidad Andaluza, los específicos exigidos en los Anexos 1 y 4 del mismo.

3. Para los apartamentos turísticos e inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos, y mientras no exista disposición sectorial reglamentaria que los regule, les serán de aplicación las condiciones particulares del uso pormenorizado de viviendas establecidas en el Capítulo 3 del presente título.

Artículo 6.7.5. Condiciones particulares del uso "Viviendas Turísticas Vacacionales".

Mientras no exista disposición sectorial reglamentaria que las regule, les serán de aplicación las condiciones particulares del uso pormenorizado de vivienda establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo 6.7.6. Condiciones particulares de la oferta de Equipamiento Deportivo.

1. Condiciones relativas al riego de las instalaciones:

   a. El riego se realizará obligatoriamente mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas.

   b. En cualquier caso, y siempre que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad insuficientes para su empleo directo en el riego del Equipamiento Deportivo, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego en parámetros tales como la salinidad, la salubridad (para evitar la transmisión de agentes patógenos), el contenido de bicarbonatos, el contenido en metales pesados y el pH. La ubicación concreta, bien en las instalaciones de la Estación Depuradora, bien en el interior de la operación urbanística, quedará fijada por el Plan Parcial de Ordenación.

   c. Para el riego del Equipamiento Deportivo se optará por la minimización de la aspersión sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.

   d. Para la categoría de Campo de Golf se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.

2. Condiciones de diseño del Equipamiento Deportivo.

a. Se deberán respetar las peculiaridades físicas, topográficas y paisajísticas del terreno, integrándose en las condiciones naturales del entorno. En este sentido no se permitirán desmontes o explanaciones superiores al 20% de la superficie total del terreno ocupada por el equipamiento deportivo. Las explanaciones o desmontes no podrán efectuarse en aquellos terrenos con pendientes que superen el 15%.

b. Las edificaciones inherentes al equipamiento deportivo (como el club social y la caseta de palos en el caso de Campos de Golf) habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones no podrá superar los 2.000 m2 de techo edificable.

c. Para las áreas destinadas a Equipamiento Deportivo la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:

1. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.

2. Se mantendrán los árboles maduros de ríces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo. En el caso de existir árboles centenarios se deberán respetar estos ejemplares, teniendo que diseñar el espacio deportivo de acuerdo a esta determinación.

3. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.

4. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.

5. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.

6. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.

7. En los tratamientos fitosanitarios y fertilizantes se adoptarán prácticas compatibles con el medio ambiente, en especial evitando aquellas que redunden en la contaminación de los acuíferos y la toxicidad de la fauna del entorno.

3. Otras condiciones

a. Para el control y vigilancia de los efectos de campo de golf, deberán establecerse puntos de control para el análisis de las aguas, debiendo llevarse a cabo un análisis previo a la puesta en marcha de las actividades. En este sentido, por Entidad Colaboradora de la Administración se procederá a efectuar análisis de aguas en los puntos de control que se determinen, los cuales deberán ser representativos de las posibles afecciones a las aguas subterráneas. Los parámetros que, al menos, deberán ser controlados serán: nitratos, nitritos, amonio, organoclorados, fosfatos, zinc, manganeso, aluminio, conductividad, ph y oxígeno disuelto. Dichos análisis deberán ser remitidos a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, trimestralmente en los dos primeros años de funcionamiento del campo de golf y anualmente los años siguientes, para su valoración, pudiendo requerirse a la vista de los mismos rectificar el uso de determinados productos fitosanitarios.

b. Los puntos de control para efectuar los análisis de aguas deberán figurar en el proyecto de construcción del campo de golf, debiendo disponerse en las situaciones más adecuadas para detectar posibles incidentes de contaminación por uso de abonos y productos fitosanitarios.

c. Para la prevención de la contaminación hídrica se recomienda para el mantenimiento de las zonas ajardinadas y de los "greens" del campo de golf , la utilización de abonos de liberación lenta, análisis de las características del suelo, aplicación de productos fitosanitarios de baja toxicidad y su aplicación a posterior, una vez aparecidas las plagas.

d. Las instalaciones destinadas al almacenamiento de plagicidas y fertilizantes deberán estar separadas del resto de las actividades y zonas de almacenamiento, debiendo contar con suelo impermeable y de hormigón, situándose alejadas de los cursos de agua superficiales que recorran la zona.

e. Antes de la puesta en funcionamiento de las instalaciones deberá acreditarse la solución dada a los fangos provenientes de los lagos del campo de golf, especificándose la forma de retirada y destino final de los mismos, debiendo el mismo adecuarse a sus características fisico-químicas y biológicas.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS PERMITIDOS.

Artículo 6.7.7. Condiciones particulares de los usos permitidos.

1. Las condiciones particulares del uso de "Servicios Terciarios" serán las establecidas en el Capítulo 4 del presente Título.

2. Las condiciones particulares del uso de vivienda serán las establecidas en el Capítulo 3 del presente Título.

CAPÍTULO VIII: USO DOTACIONAL

Artículo 6.8.1. Definición y usos pormenorizados

1. Es Uso Dotacional el que sirve para proveer a los ciudadanos prestaciones sociales que hagan posible su desarrollo integral y su bienestar, proporcionar los servicios propios de la vida urbana, así como garantizar el recreo y esparcimiento de la población mediante espacios deportivos y zonas verdes que contribuyan al reequilibrio medioambiental y estético de la ciudad.

2. Comprende los siguientes usos pormenorizados:

   a. Uso pormenorizado de Equipamientos y Servicios Públicos.

   b. Uso Pormenorizado de Espacios Libres.

   c. Uso pormenorizado de Viario.

   d. Uso pormenorizado de Transporte e Infraestructuras Urbanas.

SECCIÓN 1ª.. USO DE EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 6.8.2. Definición, clases y tipos.

1. Es uso de equipamientos y servicios públicos el que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y su bienestar, así como para proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento.

2. En función de su naturaleza y a los efectos de estas normas y, en su caso, el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

   a. EDUCATIVO.

      Es el uso pormenorizado que integra las dotaciones destinadas a la formación reglada humana e intelectual de las personas, la preparación de los ciudadanos para su

plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de Actividades Económicas. Se incluyen en el uso educativo los Colegios Mayores. Se distinguen los siguientes tipos:

- **Escuelas infantiles**: Equipamientos destinados a la atención y educación de los más pequeños y comprende dos ciclos educativos. El primero se extiende hasta los tres años y el segundo entre los tres y seis.

- **Centros de Educación Primaria**: Equipamientos destinados a escolares de seis a doce años que cursan estudios de primaria, constituidos por tres ciclos de dos cursos académicos cada uno.

- **Centros de Educación Secundaria**: La educación secundaria comprende la enseñanza secundaria obligatoria y un segundo ciclo, constituido bien por el bachillerato, o por la formación profesional de grado medio.

- **Centros de formación profesional de grado superior**: En ellos se cursan los estudios de formación profesional que constan de dos cursos académicos de duración a partir de los dieciséis años. La formación profesional comprenderá el conjunto de enseñanzas que capaciten para el desempeño cualificado de las distintas profesiones y aquellas otras que desarrollen la formación profesional ocupacional.

- **Centros de Educación Universitaria**: Engloba los distintos tipos de dotaciones (escuelas universitarias, campus, parques científicos y tecnológicos, etc.) en donde se desarrollan tanto enseñanzas universitarias o de postgrado como actividades de investigación científica pura o vinculada al mundo de la empresa (I+D).

- **Centros de Educación Especial**: Son equipamientos destinados a la atención de alumnos con necesidades educativas especiales y se regirán con los criterios de normalización y de integración escolar. La LOGSE propone el mantenimiento de la tendencia de la incorporación de los niños que tengan algún tipo de deficiencias en los centros educativos ordinarios.

- **Centros de Educación de las personas adultas**: Estos centros pueden compatibilizarse con los equipamientos destinados a otros niveles educativos ya que este tipo de enseñanza no siempre requiere dotaciones específicas debido a su integración con otras enseñanzas regladas, facilitada por el hecho de mantener horarios lectivos diferentes de la población escolar.

- **Centros de enseñanzas artísticas**: Son las enseñanzas de la música y de la danza, del arte dramático y de las artes plásticas y de diseño.

- **Centros de enseñanzas de idiomas**: Únicamente tendrán la consideración de enseñanzas de régimen especial las que se imparten en las Escuelas Oficiales.

b. DEPORTIVO,

Este uso que comprende las instalaciones para práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física. En función de su naturaleza y su función urbana se distinguen los siguientes tipos:

- **Espacios deportivos vecinales**: Se definen como aquellos espacios de reducidas dimensiones, destinados a la práctica deportiva mayoritaria y cotidiana, una de cuyas características fundamentales es la proximidad a las viviendas de los usuarios.

- **Espacios deportivos de barrio**. Son aquellos espacios deportivos que satisfacen las demandas del ámbito de barrio, constituido, fundamentalmente, por pequeños complejos deportivos al aire libre y por pequeños complejos cubiertos, ya sean pistas polideportivas cubiertas o piscinas cubiertas.

- **Espacios deportivos de nivel núcleo de población**: Se conciben como espacios deportivos que integran instalaciones deportivas de diverso tipo capaces de albergar prácticas deportivas reglamentadas junto

con otras de uso generalizado. Esta tipología incluye fundamentalmente los polideportivos públicos en sus dos modalidades: Polideportivos intensivos, con índices de edificabilidad elevados y bajo consumo de suelo, y polideportivos extensivos, con bajas tasas de edificabilidad sobre parcelas de grandes dimensiones. En este último tipo de instalaciones coexisten espacios deportivos complejos, capaces de recibir prácticas deportivas más minoritarias, junto con otros destinados a usos mayoritarios.

- **Espacios deportivos de nivel internúcleos**: Son espacios recreativos y de ocio, generalmente de grandes dimensiones, soporte físico de actividades deportivas difícilmente clasificables, pero con un importante papel tanto sectorial como urbanístico, debido a su fuerte carácter simbólico y a su capacidad de estructuración del territorio.

c. SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL.

Que comprende, a su vez, los siguientes usos:

SALUD: Incluye las dotaciones destinadas a la prestación de servicios médicos o quirúrgicos en régimen ambulatorio o con hospitalización, que se dividen, según la Ley General de Sanidad, en centros de salud extrahospitalarios y centros hospitalarios. De esta clasificación, asignada a los diferentes ámbitos temporales, obtenemos la siguiente tipología:

- **Centros de salud**: son la pieza central del sistema sanitario, la estructura física y fundamental que posibilita el desarrollo de la atención primaria de salud, coordinada globalmente, integral, permanente y continuada. Los antiguos consultorios estarían en este escalón; en ellos se presta atención de medicina general y pediatría, si bien, en concordancia con las políticas sanitarias actuales, existe una tendencia generalizada a llevar a cabo adaptaciones o remodelaciones que permitan la integración, en estos equipamientos, de equipos de atención primaria.

- **Centros de urgencias y monográficos**: son un grupo de centros donde se desarrollan prestaciones asistenciales variadas, aunque en su mayor parte se dedican a la asistencia urgente extrahospitalaria, a través de los servicios de urgencia normales, ya sean de dependencia autonómica, del INSALUD, o de las Casas de Socorro municipales.

- **Centro de salud especializado sin internamiento**: son los antiguos ambulatorios y los hospitales de día. Aunque los ambulatorios representan por excelencia los centros extrahospitalarios en los que se imparte la atención médica especializada, en muchos de ellos, se desarrollan simultáneamente tareas de atención primaria, por lo que en definitiva puede afirmarse que en la práctica se trata de centros de actividad mixta. Los hospitales de día son centros dotados de la organización y medios adecuados para el tratamiento de enfermos en régimen de día, es decir de un número de pacientes en régimen de internamiento inferior a 20.

- **Hospital especializado**: genéricamente se trata de un grupo de centros con prestaciones asistenciales variadas, algunas de ellas dirigidas hacia problemas de salud específicos como el alcoholismo o el sida, o a actividades preventivas.

- **Grandes centros hospitalarios**: Se trata de grandes Centros hospitalarios de ámbito ciudad e incluso metropolitanos.

BIENESTAR SOCIAL: Engloba las dotaciones destinadas a promover y posibilitar el desarrollo del bienestar social de todos los ciudadanos, mediante alojamiento y actividades entre las que se incluyen la información, orientación y prestación de servicios o ayudas a colectivos específicos como familia e infancia, tercera edad, minusválidos, minorías étnicas y otros grupos marginales. Se distinguen los siguientes tipos:

- Hogares y clubs de mayores: Son centros gerontológicos abiertos, destinados fundamentalmente a facilitar y promover la convivencia de las personas mayores y a fomentar su participación activa en la vida social.

- Centros de servicios sociales: equipamiento básico desde el que se garantiza la atención, información y coordinación de todo el dispositivo comunitario de bienestar social a personas, grupos, entidades y organizaciones, en un ámbito geográfico equivalente al barrio-ciudad.

- Centros de día de tercera edad: equipamiento especializado, de contenido socio-rehabilitador y estancia diurna para ancianos de autonomía reducida.

- Centros de día de menores: son aquellos que, fuera del horarios escolar, desarrollan una función preventiva a través de actividades de ocio y cultura, con el fin de compensar las deficiencias socioeducativas delos menores, potenciando su desarrollo personal y la integración social de éstos y sus familias.

- Centros de bienestar social especializados sin alojamientos: equipamientos cuya función es la prestación de servicios sociales de carácter sectorial o específico, que requieren instalaciones y servicios adecuados a cada situación y a las características diferenciales de los diversos colectivos que atienden.

- Centros de alojamiento temporal: para colectivos específicos, como casas de acogida de mujeres, emigrantes, albergues para transeúntes y marginados sin hogar, viviendas vinculadas al realojamiento temporal de afectados por ruinas o por actuaciones de rehabilitación pública, etc.

- Centros de alojamiento estable: Como residencia de mayores, de estudiantes (que no sean Colegios Mayores), de menores, viviendas tuteladas para grupos sociales vulnerables, viviendas de promoción y tenencia pública en régimen de alquiler, conventos, comunidades terapéuticas, centros para personas con minusvalías físicas y psíquicas, etc.

SOCIO-CULTURAL: Agrupa las dotaciones soporte de actividades culturales más tradicionales, destinadas a custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura y exhibición de las artes, así como las actividades de relación social, tendentes al fomento de la vida asociativa y, en función de tres ámbitos diferentes, vecinal, barrio y distrito, está integrado por los siguientes tipos de centros:

- Centros cívicos asociativos: constituyen dotaciones de ámbito local adaptables en sus funciones y dimensiones a las necesidades y características específicas tanto de su área de implantación como de futuros usuarios.

- Otros centros culturales monofuncionales: casas de juventud (como oferta de alternativas para la ocupación del tiempo libre de los jóvenes y para promoción y difusión cultural artística juvenil y, en ocasiones, con perspectiva profesional/semiprofesional), salas de exposiciones (pueden aparecer como extensión de los centros culturales polifuncionales, aunque también pueden existir salas de exposiciones de iniciativa privada).

- Centros cívicos municipales: son equipamientos socioculturales polivalentes. Se destinan a la prestación integrada de servicios públicos para el impulso de actividades que tengan por objeto el desarrollo sociocultural, la promoción de la vida asociativa, y, en general, la participación de los ciudadanos en las labores de la comunidad. En los centros cívicos podrán existir servicios de biblioteca, servicios sociales, juventud, deportes, salud, educación de adultos, servicios de información o talleres de artes plásticas, imagen, expresión cultural y otros análogos. Los centros cívicos estarán abiertos y al servicio de todos los ciudadanos y, en especial, a los del distrito donde estén situados.

- Centros de culto: con ámbito de barrio o incluso distrito o ciudad, constituyen los equipamientos que permiten el desarrollo de actividades religiosas y facilitan servicios de asistencia religiosa a la población y son también el soporte de actividades sociales e institucionales.

- Bibliotecas: se entiende por bibliotecas toda colección organizada de libros, publicaciones periódicas, registros sonoros y audiovisuales,

documentación monográfica y otros materiales bibliográficos, impresos o manuscritos o reproducidos por cualquier medio, cuya finalidad sea facilitar, a través de los medios técnicos y personales adecuados, el uso de los documentos, ya sean propios o, en su caso, ajenos, con fines de información, investigación, educación o recreo.

- Museos: Dotación que ha de constar con una colección estable y una sede permanente, así como desarrollar funciones de conservación, restauración, investigación y exhibición.

- Archivos: Son dotaciones destinadas para albergar conjuntos orgánicos de documentos, reunidos por las personas jurídicas, públicas o privadas, en el ejercicio de sus actividades, al servicio de la investigación, la cultura, la información y la gestión administrativa.

- Cultural recreativo, Integra las dotaciones donde se desarrollan las actividades vinculadas al ocio, el tiempo libre y el esparcimiento en general y están compuestas por las siguientes clases de equipamientos: Teatro, cinematografía y salas audiovisuales

EQUIPAMIENTOS ADMINISTRATIVOS: Corresponden a aquellos servicios destinados a la atención a los ciudadanos en relación con las actividades de carácter administrativos y para desarrollo de las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles. Incluye desde locales destinados a albergar Oficinas de Correo, Administración Local o las Agencias de Hacienda, hasta dotaciones de carácter singular como las sedes de las distintas Administraciones o las Representaciones diplomáticas u Oficinas de Organismos Internacionales.

EQUIPAMIENTOS DE ECONOMÍA SOCIAL: Se trata de equipamiento destinado a la promoción de actividades económicas y creación de empleo de proximidad, autoempleo, empleo comunitario, empleo de inserción y cooperativismo. Se distinguen las siguientes categorías: Escuelas Taller, Casas de Oficios, Escuela y viveros de empresas, Oficinas de orientación, información y asesoramiento a la creación y gestión de empresas, Agencias para el desarrollo local de proximidad, Observatorio de nuevos yacimientos de empleo, Formación de emprendedores sociales, Formación de jóvenes y mujeres y Formación de desempleados y aprendices

SERVICIOS PUBLICOS: Dotación destinada a la prestación de servicios, desglosada en los siguientes tipos:

- Mantenimiento y limpieza de la ciudad: Comprende las instalaciones destinadas al mantenimiento y limpieza de los espacios públicos, así como otros servicios generales para la ciudad, tales como cantones de limpieza, centros de protección animal, centros de higiene y otros servicios esenciales.

- Seguridad y protección ciudadana: Comprende las instalaciones destinadas a la salvaguarda de las personas y los bienes en todos sus aspectos: comisarías, parques de bomberos, centros de formación y academias de policía, etc.

- Abastecimiento alimentario: Instalaciones mediante las que se proveen productos de alimentación para el abastecimiento de la población como mercados centrales, mercados de distrito, mataderos u otros similares. Se incluyen en esta categoría los gestionados directamente por la Administración o sujetos al régimen de concesión administrativa.

- Recintos feriales y de congresos: Centros especializados destinados fundamentalmente a la exposición temporal de bienes y productos

- Defensa y Justicia: Incluye las instalaciones en que se localizan los servicios operativos de distinto tipo ligados a Defensa Nacional, así como las dirigidas al acuartelamiento de los cuerpos armados. Además se incluyen las instalaciones destinadas a ubicar los centros penitenciarios y centros de integración social.

- Servicios funerarios: Comprende las instalaciones mediante las que se proporciona el enterramiento de los restos humanos y servicios auxiliares: cementerios, tanatorios, etc.

- Otros servicios públicos

Artículo 6.8.3. Aplicación.

1. Las condiciones que se señalan para los Equipamientos y Servicios Públicos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellas y que, a tales efectos se representan en la documentación gráfica del Plan, en la de los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen y en la de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado.

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

3. Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 6.8.4. Regulación.

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 edificabildad 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%).

Artículo 6.8.5. Compatibilidad de Usos.

1. En las parcelas de Equipamientos y Servicios Públicos, además del uso indicado en los Planos de Ordenación Detallada 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 Actividades de Transformación 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 6.8.6. Sustitución de usos de Equipamientos y Servicios Públicos.

1. La sustitución de los usos de Equipamiento y Servicios 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 de Equipamiento y Servicios Públicos 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 de Equipamiento y Servicios Públicos podrán sustituirse por otro uso de Equipamiento y Servicios Públicos, de espacios libres e infraestructuras básicas autorizado en la zona, salvo que su primitivo uso fuera:

   - Educativo, que sólo podrá ser sustituido por un uso deportivo; de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque o jardín público.
   - Sociocultural, que sólo podrá ser sustituido por otro sociocultural o educativo.
   - Salud o bienestar social, que podrá ser sustituido por cualquier uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de centros de culto y de defensa.
   - Deportivo, que podrá ser sustituido por usos educativos, de SIPS, de las clases de: salud, bienestar social, sociocultural y economía social; o parque o jardín público.
   - Servicios Públicos, que podrán ser sustituido por cualquier otro uso de equipamiento y servicios públicos, salvo el de defensa y justicia..

Artículo 6.8.7 Calificación de Servicios de Interés Público y Social

En las parcelas calificadas para Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquier uso de los comprendidos en este uso pormenorizado, pudiendo ser sustituidos por cualquier otro de los usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

Artículo 6.8.8. Edificaciones Especiales

1. Si las características necesarias para la edificación de Equipamientos y Servicios Públicos hicieran improcedente la edificación siguiendo las condiciones particulares de la zona en que se localice, podrá relevarse de su cumplimiento, mediante la previa emisión de un informe justificativo por parte de los servicios municipales competente, y el cumplimiento de las condiciones que se establecen en los epígrafes siguientes:

2. En zonas donde las edificaciones deban alinearse a vial deberá cumplir las siguientes condiciones:

   a. El número de plantas no excederá del que le corresponda por aplicación de las condiciones particulares de zona.

   b. La ocupación podrá llegar hasta el cien por cien (100%) de la parcela siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

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

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

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

3. Si la edificación se ubica en cualquier otra zona deberá cumplir además las siguientes condiciones:

   a. El número de plantas no excederá en más de una la que le correspondiera por aplicación de las condiciones particulares de zona.

   b. La ocupación no superará el setenta y cinco por ciento (75%) de la superficie de la parcela.

Artículo 6.8.9. Dotación de aparcamiento y superficie de carga y descarga.

1. Los usos de Equipamiento y Servicios Públicos dispondrán, en todo caso, de una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie útil, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

   a. En los que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos excepto los centros de culto, para el que será suficiente una (1) plaza por cada cincuenta personas.

   b. En los de salud con hospitalización, al menos una (1) plaza por cada cinco (5) camas.

   c. En abastecimiento alimentario, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta.

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 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 tendrá altura libre mínima de trescientos (300) centímetros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de latitud, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4. 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 aconsejara.

Artículo 6.8.10. Condiciones Particulares del Uso Docente.

Los equipamientos educativos en la categoría de Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria no superarán la altura de tres (3) plantas, salvo que, para poder disponer de un espacio libre mínimo, se debiera dejar la planta baja libre, en cuyo caso ésta no contará a efectos de la medición de altura.

Artículo 6.8.11. Condiciones Particulares del Uso Deportivo.

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno quedando relevado del específico cumplimiento de los parámetros de la zona. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.

2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el ochenta por ciento (80%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.

3. En las instalaciones deportivas singulares, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.8.5 anterior será del cuarenta por ciento (40%) de la superficie construida total, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos

Artículo 6.8.12. Condiciones Particulares del Uso Servicios de Interés Público y Social.

1. Los Equipamiento Administrativo y de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso.

2. Los Equipamientos de Economía social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de uso de Actividades Económicas, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.

3. Los Servicios Públicos de Abastecimiento Alimentario cumplirán, además de las condiciones que por su carácter tuviere establecidas el Ayuntamiento, las correspondientes al uso pormenorizado comercial contenidas en estas Normas.

4. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.

Artículo 6.8.13. Condiciones particulares del Uso Defensa y Justicia.

En lo que le fuere de aplicación cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que se desarrollan en sus instalaciones. No se superará una edificabilidad de dos (2) metros cuadrados por cada tres (3) metros cuadrados de superficie de la parcela.

SECCIÓN 2º. USO DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 6.8.14. Definición y clases.

El uso espacios libres comprende los terrenos destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población; a proteger y acondicionar el sistema viario; y en general a mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y estéticas de la ciudad. En razón de su destino, se caracterizan por sus plantaciones de arbolado y jardinería, y por su escasa edificación. Comprende los espacios libres no edificables o zonas verdes de cualquier nivel o sistema (general o local), incluso con estanques, auditórium al aire libre, templetes de música, exposiciones al aire libre, etc., en instalaciones de uso y dominio público, necesariamente; podrán asentarse en ellos bares, restaurantes, verbenas, ferias, exhibiciones o atracciones.

Comprende las siguientes clases:

1. Zona Verde Local: Zonas ajardinadas de dimensión pequeña o media, cuyo radio de influencia es local, destinadas a resolver las necesidades más básicas de estancia y esparcimiento al aire libre de la población de los barrios.

2. Parque Urbano: Zonas ajardinadas o arboladas de superficie media y grande, con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del ámbito de cada núcleo de población, así como los que presentan una singularidad de carácter natural y topográfico o por los equipamientos que en ellos se pudieran enclavar, lo que determina un ámbito de influencia a nivel ciudad.

3. Parque Suburbano: Áreas libres integrables en el medio natural, a los que se les asigna una finalidad restauradora y paisajística, y que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo, deportivo y de ocio, así como en relación con el conocimiento y disfrute del medio natural dentro del marco metropolitano.

4. Áreas de integración Paisajística de las Infraestructuras. En este epígrafe incluimos todos aquellos espacios que van acompañando el trazado de los corredores infraestructurales (tanto viarios como ferroviarios) que conforman el primer nivel jerárquico del sistema de articulación territorial. En su mayor parte coinciden con las preceptivas áreas de servidumbre que, en virtud de la legislación sectorial de aplicación, es necesario prever. En cualquier caso el otorgamiento a estos suelos, habitualmente dotados de residualidad y ausentes de un mínimo tratamiento, de una singular caracterización en la red de espacios libres de dimensión y escala territorial prevista, obedece, sin lugar a dudas, a la especial relevancia que, para la definición de la forma general del modelo propuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística y del sistema de asentamientos preexistente, ejercen estas huellas infraestructurales, que se han constituido en una referencia permanente en el proceso de toma de decisiones. Por ello, se entiende que un adecuado diseño, tratamiento, forestación y/o ajardinamiento de estos filamentos intersticiales, constituye una actuación imprescindible para su correcta integración en la ciudad-territorio resultante.

Artículo 6.8.15. Condiciones Particulares de las Zonas Verdes Locales.

1. El diseño tenderá a dar prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de personas, teniendo en cuenta la función urbana que deban cumplir. Deberá existir un tratamiento diferenciado entre las zonas de estancia y las de juego. En aquellos cuya función sea de acompañamiento del viario, la alteración de la posición relativa o la cuantía entre la calzada y el área ajardinada que represente una mejora para la circulación se entenderá que no modifica el Plan General.

2. Admitirán como compatibles usos públicos deportivos y socioculturales, de nivel vecinal y de barrio, en instalaciones cubiertas o descubiertas, hasta una ocupación máxima del 10% de la superficie de la zona.

Artículo 6.8.16. Condiciones Particulares de los Parques Urbanos.

1. Estos parques se proyectarán de forma que su carácter esté determinado por la combinación de elementos de ajardinamiento con zonas forestadas, de manera que en la figuración de su espacio intervengan sólo secundariamente los elementos acondicionados con urbanización, instalaciones y ajardinamiento. Los Parques Urbanos se diseñarán respetando en su trazado los rasgos de interés urbanístico o cultural de su soporte territorial, teniendo en cuenta la función urbana que deben cumplir.

2. Estos Parques contarán con juegos infantiles, preadolescentes, juegos libres y áreas de deporte no reglado, siendo imprescindible la presencia de agua en un cinco por ciento (5%) de su superficie.

3. Se admitirán usos públicos deportivos y servicios de interés público y social, de nivel ciudad, así como aparcamientos, con las siguientes restricciones:

   a. La ocupación para instalaciones cubiertas no excederá del diez por ciento (10%) de la superficie de la zona.

   b. La ocupación con instalaciones descubiertas no podrá superar el diez por ciento (10%) de la superficie total del parque.

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

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

Artículo 6.8.17. Condiciones Particulares de los Parques Suburbanos

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño, salvo que deberán acondicionarse manteniendo las características más adecuadas al entorno en el que se insertan.

2. Se admitirán los siguientes usos públicos: deportivos, docentes vinculados a la instrucción sobre áreas temáticas relacionadas con el destino principal de la zona, culturales, recreativos, y análogas, como ferias, zoológicos, etc., de interés público y social y aparcamientos. Para su implantación será preceptivo la redacción de un Plan Especial.

3. Si se disponen áreas de aparcamiento, no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural de parque.

Artículo 6.8.18. Condiciones particulares de las Áreas de Integración Paisajística de las Infraestructuras.

1. Dado su carácter de dotación especializada no se establecen condiciones para su diseño, salvo que deberán acondicionarse manteniendo las características más adecuadas al entorno en el que se insertan y a la finalidad a la que han de servir que es conciliar paisajísticamente el trazado de las principales arterias interurbanas de transporte rodado y corredores ferroviarios, revirtiendo el carácter marginal y residual que suelen presentar los espacios adyacentes. Se tratarán con especial cuidado las áreas de integración paisajística vinculadas con las áreas de ciudad consolidada.

2. Se admitirán los usos públicos que sean compatibles con la legislación sectorial de aplicación (Ley 25/1.988 de Carreteras del Estado y Ley 8/2.001), así como estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos en las condiciones establecidas en el Capítulo 4º del presente Título.

3. Si se disponen áreas de aparcamiento no podrá en ellas instalarse construcción alguna para dar sombra a los vehículos, debiendo procurarse ésta mediante siembra pautada de arboleda, ni urbanizarse con elementos ni materiales que impacten apreciablemente el carácter natural del área. La disposición de aparcamientos será obligatoria en el Área de Integración Paisajística "Entorno del Nudo del Fresno" con la finalidad de garantizar la accesibilidad peatonal a los espacios colindantes a las Vegas de los Ríos Palmones y Guadacorte.

Artículo 6.8.19. Condiciones de diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo

El diseño de los espacios libres en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Título XX de las presentes Normas.

SECCIÓN 3º. USO DE VIARIO

Artículo 6.8.20. Definición

El uso de viario es el que se destina a facilitar el movimiento de los peatones tanto de manera exclusiva (calles peatonales), como en sección compartida con la circulación rodada (con separación por aceras o en calles compartidas), de vehículos privados, transporte colectivo, transporte de mercancías, etc., de bicicletas compartiendo la calzada con los anteriores o en calzadas separadas, y de transporte colectivo en plataformas reservadas. También comprende el estacionamiento de vehículos dentro de la propia red, los servicios del automóvil compatibles con la misma, y las franjas de reserva.

Artículo 6.8.21. Jerarquía, clases y categorías

1. En virtud del papel que desempeña el sistema viario del Plan General respecto a su significado en la estructura de la red, su condición funcional, las características de diseño, la intensidad de trafico prevista y los usos urbanos asociados se clasifica, por su jerarquía, en dos grupos:

   a. **Viario Principal**: Constituido por aquellas vías que canalizan tanto los flujos nacionales y regionales, los flujos principales de carácter metropolitano interiores de la Aglomeración, los de articulación entre el sistema de asentamientos existente en el municipio y, finalmente los que estructuran cada uno de los núcleos de población. Esta constituida por tres clases:

      a.1 **Viario de Nivel Territorial (RVA)**, que incluye las autovías y carreteras nacionales de acceso al término municipal, la circunvalación exterior de la Bahía y las arterias de distribución metropolitana.

      El trazado de la circunvalación exterior es orientativo, debiendo concentrarse en el Proyecto Ejecutivo que debera contar con su correspondiente Estudio de Impacto Ambiental elaborado previa justificación de la menor incidencia ambiental a su paso por el ambito del Parque Natural de los Alcornocales

      a.2 **Viario de Nivel Interurbano (RVB)**, que constituye el sistema arterial del municipio, complementario al de rango territorial, siendo su función principal asegurar la accesibilidad y movilidad motorizada entre los diferentes núcleos de población que conforman la realidad urbana de Los Barrios, dando soporte a los principales flujos de tráfico. Es, también, el fundamento de la red de transporte colectivo de superficie, y en relación a su trazado se localiza el intercambiador de transporte previsto en el presente Plan General en el área urbana de la bahía (Los Cortijillos).

      a.3. **Viario Nivel Urbano (RVC)**: Aquel que tiene como función complementar el Viario de los niveles anteriores, ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos. En términos de tráfico, se trata de la red que canaliza los tráficos generados/atraídos en los distintos sectores urbanos hasta el Viario Territorial e Interurbano.

   b. **Viario Secundario**: constituido por el sistema viario de carácter local que permeabiliza y capilariza y versatiliza la accesibilidad de cada una de las áreas de los diferentes núcleos de población.

2. El Viario Principal tiene carácter de Sistema General, y forma parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. Dentro de cada una de las clases, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

   a. Red viaria: Aquellos espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos, y al estacionamiento de éstos últimos, así como sus elementos funcionales.

   b. Área estancial y/o sendas peatonales: Aquellos espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia o el tránsito temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social.

   c. Carriles-bici: Aquellas bandas pertenecientes a la vía pública destinadas a ser utilizadas por este modo de transporte.

Artículo 6.8.22. Aplicación y régimen

1. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los suelos que el planeamiento destine a viario público, y que se representa en la documentación del Plan General y sus planeamientos de desarrollo. En todo caso, tendrán la calificación de viario público los terrenos señalados como dominio público en la Ley 25/1998, de Carreteras del Estado y en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.

2. La planificación, proyecto, construcción, conservación y explotación de la red viaria, así como el régimen de protección del dominio público viario y las limitaciones a las propiedades colindantes se regirán, según el tipo de vía, el organismo titular de la misma y la clase de suelo que atraviese, por lo dispuesto en Ley 25/1998, de Carreteras del Estado, en la Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, sus respectivos reglamentos y por las presentes Normas.

3. El uso de la red viaria estará sometido a lo establecido en la Ley sobre Tráfico, Circulación de Vehículos a Motor y Seguridad Vial (RDL 339/1990), en el Reglamento General de Circulación (RD 13/1992), y sus modificaciones.

Artículo 6.8.23. Condiciones de diseño.

1. El viario se diseñará con las dimensiones que se deriven de las intensidades de circulación rodada y peatonal estimadas, del medio atravesado, de la reserva para el estacionamiento y de la implantación, en su caso, de servicio de transporte colectivo, asegurando su conexión con el resto de la red viaria, en las condiciones que se establecen en estas Normas y en la documentación gráfica del Plan General.

2. Las características y dimensiones de la red viaria será acorde con su función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

3. En el diseño de la red viaria, en todos sus niveles, los suelos que por sus características no puedan ser utilizables por personas o vehículos deberán ser convenientemente urbanizados, según las condiciones del área en que se encuentren, ajardinándose siempre que sea posible.

4. Al diseñar la nueva red viaria, será necesario el establecimiento de arbolado en alineación en aceras, cuando las circunstancias técnicas lo permitan, considerándose aquél como elemento del viario público.

5. El diseño y las medidas de ordenación y regulación de la circulación tendrán entre sus objetivos la reducción del nivel de ruido y de la contaminación atmosférica producidos por el tráfico rodado. En todo caso, se respetarán las disposiciones contenidas en los Decretos 72/1992 y 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.

6. En los terrenos calificados como uso de viario podrá, además, disponerse como uso complementario el uso servicios infraestructurales.

7. Asimismo se admite, para obras de nueva planta, el uso de estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos, en las condiciones establecidas por las presentes Normas.

8. En cuanto al uso de garajes-aparcamientos públicos, se estará a lo dispuesto en el Capítulo 4º del presente Título.

9. El diseño del viario en los instrumentos de planeamiento de desarrollo estará a lo especificado en el Artículo 2.2.6 del Capítulo II, del Título II de las presentes Normas.

10. Para la ejecución del sistema viario R.U.B.7, que discurre paralelo al borde del Paraje Natural Marismas del Río Palmones, será necesario elaborar un proyecto que incluya las medidas correctoras oportunas al objeto de evitar afecciones sobre dicho espacio protegido. Este proyecto deberá ser informado por la Consejería de Medio Ambiente.

Artículo 6.8.24. Áreas estanciales y sendas peatonales

1. Se diseñarán dando prioridad a la vegetación y a los elementos ornamentales, adecuado mobiliario urbano que facilite la estancia y el tránsito de las personas, y diversificación de tratamientos de suelo de acuerdo con su diferente función y categoría.

2. La modificación de aquellas áreas estanciales que cuenten con ajardinamiento consolidado, desempeñen una función relevante en la canalización del tráfico peatonal o contribuyan al esponjamiento de la trama urbana, requerirán un informa favorable de los servicios municipales competentes que justifique la necesidad o idoneidad de la modificación propuesta.

3. Las calles, plazas y espacios peatonales estarán concebidos para el movimiento exclusivo de personas, admitiéndose con carácter excepcional el paso de vehículos autorizados para un fin concreto.

4. Las características y dimensiones de estas áreas serán acordes con esta función, ateniéndose a lo dispuesto en estas Normas.

Artículo 6.8.25. Condiciones Específicas de las calles particulares.

1. Se definen como tales las de propiedad privada que figuren con este carácter en los Planes y Estudios de Detalle. Mientras conserven esta calificación, el Ayuntamiento ejercerá la oportuna inspección y vigilancia.

2. Su urbanización se ejecutará por los particulares o entidades promotoras de los respectivos proyectos, y su ejecución se ajustará a las prescripciones y características establecidas por el Ayuntamiento para las vías públicas, debiendo disponer de los servicios urbanos que señala la legislación urbanística, además de los de jardinería y redes de riego. Los proyectos se ajustarán a la normativa municipal sobre la materia.

3. Si con posterioridad a la apertura de una calle particular se modificare el plan de ordenación del sector en el que se encuentre incluida, se mantendrá su calificación urbanística de terreno vial a todos los efectos, incorporándose éstas al patrimonio municipal, de acuerdo con el sistema de actuación previsto en dicha ordenación.

4. En ningún caso podrán admitirse aperturas de calles particulares que den lugar a aumento de volumen, alturas o densidad de edificación, distintas a las fijadas en el planeamiento.

5. Podrán disponerse calles en fondo de saco que tendrán una longitud máxima de setenta y cinco (75) metros y trazado sencillo, evitando curvas pronunciadas. En su final se proyectarán espacios suficientes que permitan el giro de los vehículos. Se unirán por senderos de peatones que permitan enlaces cómodos y se preverá la instalación de los servicios complementarios o de infraestructura. No podrán servir a más de doscientas (200) viviendas.

Artículo 6.8.26. Calles Compartidas.

1. Son calles de circulación compartida aquellas que pueden ser utilizadas indistintamente por peatones y automóviles. Tienen, consecuentemente, su mayor acomodo en las vías locales, tanto en las áreas residenciales, como los sectores históricos donde no se puedan conseguir las dimensiones mínimas de acerado que disponen estas Normas o es conveniente mitigar los efectos del paso de vehículos.

2. La gestión del tráfico asegurará que ninguna calle compartida tenga una intensidad de paso vehicular incompatible con el uso de la zona.

3. Las calles compartidas en su diseño se ajustarán a lo establecido en estas Normas.

SECCIÓN 4ª. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS

Artículo 6.8.27. Definición y clases

1. Tienen uso dotacional para el transporte e infraestructuras básicas los espacios sobre los que se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte colectivo y de mercancías, así como los que permiten la permanencia de éstos estacionados o aquellos en que se producen operaciones de rotura de carga y otras labores auxiliares. Así mismo, tienen esta consideración los espacios sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico, a la recogida y tratamiento de los residuos sólidos, y a otros análogos, englobando las actividades de provisión, control y gestión de dichos servicios.También comprende el uso portuario que se regula en el artículo 6.8.41

2. Este uso comprende las siguientes clases:

Ferroviario. Constituido por los terrenos e instalaciones que sirven para el movimiento de los ferrocarriles, como modo de transporte de personas y mercancías, así como las instalaciones y establecimientos anexos necesarios para el ejercicio de este servicio público.

Intercambiador de Transporte. Constituido por los terrenos donde se localizan edificios y otras instalaciones para facilitar la parada, intercambio, contratación, etc, de los servicios de transporte viario de viajeros, así como las actividades directamente relacionadas con los mismos. Se localiza en el área urbana de la Bahía y se destina a la implantación de la nueva estación ferroviaria de Los Barrios y la estación central de autobuses interurbanos.

Servicios Infraestructurales. Integrado por los terrenos destinados y afectados a la provisión de servicios vinculados a dichas infraestructuras, tales como suministro de agua, saneamiento, electricidad, gas, telecomunicaciones, etc., así como las instalaciones necesarias para la producción, almacenamiento y distribución hasta los centros de consumo o venta.

Portuario. Integrado por los terrenos incluidos e la zona de servicios de Puerto de la Bahía de Algeciras localizada en el termino municipal.

Artículo 6.8.28. Aplicación y situaciones admisibles

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destine a tal fin y que se represente en la documentación gráfica del Plan General y en las fichas particulares de las áreas de planeamiento. También serán de aplicación en los terrenos que aún sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos por permitirlo las presentes Normas.

2. Las situaciones en que pueden admitirse estos sistemas son las propias para la explotación adecuada del servicio público, desde las propiamente industriales (térmicas, hidráulicas, emisores, pozos, embalses, centrales de transformación) a las de distribución y transporte en líneas o canales en el subsuelo (agua, oleoducto, gasoducto), por la superficie (carreteras, ferrocarriles, depuradoras, etc.) o mediante servidumbres aéreas.

3. En todo caso, las instalaciones necesarias se harán en áreas o zonas exclusivas para tal fin, generalmente en edificios exclusivos y exentos apropiados, sin perjuicio de que ciertos servicios puedan hallarse en edificio en posiciones no excluyentes y entre medianerías.

Artículo 6.8.29 Condiciones generales de las instalaciones

1. Las instalaciones apropiadas anteriores se regirán por sus exigencias tecnológicas de espacio y dimensiones apropiadas a su función, acomodándose a la zona de ordenanzas del Plan General donde se hallaren, tanto del Suelo Urbano como del No Urbanizable. En las instalaciones industriales o de servicios complementarios anexos se adecuará la posible edificación de carácter administrativo a las necesidades de la explotación, admitiéndose comedores para los trabajadores y viviendas del guarda y demás instalaciones de control, sin sobrepasar con estos fines una edificabilidad de 0,3 m2/m2 del suelo parcialmente afecto a estos servicios administrativos, talleres, industrias, depósitos y sus zonas de ampliación y de seguridad que existiese en la totalidad de la propiedad.

2. Deberá presentarse un Estudio de Detalle para el Intercambiador de Transportes con la zonificación y ordenación del conjunto de los terrenos afectos al servicio, previo a la licencia municipal pertinente, sin perjuicio de las demás autorizaciones y trámites que correspondan por el régimen de concurrencia de competencias.
3. Los proyectos correspondientes a estas infraestructuras, sean terrestres, aéreas o subterráneas, procurarán su perfecta integración en el entorno. Evitarán en lo posible grandes movimientos de tierra y los taludes de los desmontes o terraplenes que resulten imprescindible se tratarán mediante la plantación de especies fijadoras.

Artículo 6.8.30 Condiciones particulares del uso ferroviario

1. El sistema ferroviario comprende las siguientes zonas:

   - La zona de viales ferroviarios: Constituida por los terrenos ocupados por las vías y sus instalaciones complementarias. El trazado ferroviario de conexión con bahía Cádiz identificado en los Planes de Ordenación tiene carácter orientativo, debiendo concentrarse en su Proyecto ejecutivo que contará con Estudio de Impacto Ambiental en el que se acreditará la menor incidencia ambiental a su paso por los espacios protegidos

   - La zona de servicio ferroviario: Constituida por los terrenos ocupados por los andenes, estaciones e instalaciones complementarias que permitan la utilización del servicio por los ciudadanos. Se recomienda desde el presente Plan la ubicación de un apeadero ligado a la línea de conexión interior entre la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras en el Sistema General de Espacios Libres del Suelo Urbanizable No Sectorizado SUNS-2 "La Motilla".

2. Todos los suelos calificados como transporte ferroviario tienen carácter de Sistema General y forman parte de la estructura general y orgánica del Plan General.

3. El uso de los terrenos destinados al establecimiento de infraestructuras de nuevas líneas, ampliación o mejora de las preexistentes, construcción de pasos a distinto nivel, y los afectados por proyectos de conservación, entretenimiento y reposición de la línea férrea y sus instalaciones, se regulará por la legislación específica contenida en las disposiciones de la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (LOTT), su Reglamento aprobado por Real Decreto 1211/1990 de 28 de septiembre y demás normativa aplicable.

4. Respecto a las nuevas edificaciones, o la ampliación o mejora de las existentes, el uso de los terrenos se regulará por lo dispuesto en las presentes Normas.

5, Condiciones de desarrollo

   a. Para obras de nueva edificación, se requerirá la previa delimitación de las zonas especificadas en el artículo anterior.

   b. Las actuaciones puntuales interiores al sistema general ferroviario que sean complementarias de la infraestructura existente, se desarrollaran en cada caso mediante proyecto de edificación o urbanización. No obstante, cuando las características de la actuación lo justifiquen, se exigirá la redacción de un Plan Especial en el que se delimitará la zona ferroviaria, en la que se incluye la actuación, así como las características de la misma.

6. Condiciones generales de diseño

   a. Los elementos y suelos calificados para el uso ferroviario se someterán a la regulación establecida en la Ley 16/1987 de Ordenación de los Transportes Terrestres, demás disposiciones vigentes y a lo contenido en estas Normas.

   b. El establecimiento de nuevas líneas ferroviarias se ajustará, básicamente, a los trazados previstos en el Plan General no obstante posibles alteraciones que se pudieran introducir por parte de la administración competente que, en todo caso, no deberán afectar a la propuesta de clasificación de suelo urbano y urbanizable establecida en el presente Plan General.

   c. La construcción de pasos a distinto nivel, de instalaciones de servicio y, en general, cuantas acciones urbanísticas se ejecutasen en los terrenos comprendidos en el sistema ferroviario, se regirá por la normativa específica sobre la materia y por las que establece este Plan General o se recojan en sus instrumentos de desarrollo.

   d. En suelo urbano se impedirá el libre acceso a las líneas ferroviarias mediante la disposición del cerramiento necesario, y no se podrán establecer pasos a nivel con la red viaria rodada o peatonal.

7. Servidumbre de las ordenaciones colindantes.

   a. Las determinaciones de la ordenación de los terrenos y de las edificaciones afectadas por las servidumbres ferroviarias deberán respetar las limitaciones impuestas por la normativa ferroviaria.

   b. La zona de policía de ferrocarriles podrá destinarse a cualquier uso de espacios libres o de aparcamiento, siempre que no impida o limite el uso ferroviario.

   c. Los promotores de las actuaciones urbanísticas colindantes con el sistema general ferroviario deberán vallar las lindes con éste o establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. El diseño del espacio colindante facilitará el adecuado mantenimiento del mismo en buenas condiciones de calidad ambiental.

8. Condiciones de las Zonas de Viales Ferroviarios. No se podrán edificar en la zona de viales otras instalaciones que las directamente vinculadas a garantizar el movimiento de los ferrocarriles, tales como casetas de protección, señalización, etc.

9. Condiciones de la Zona de Servicio Ferroviario.

   a. En la zona de servicio ferroviario (apeadero e instalaciones anexas) que pudieran establecerse vinculadas al trazado de la conexión ferroviaria entre la Bahía de Cádiz y la Bahía de Algeciras podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

b. Su edificabilidad máxima será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado.

c. La ocupación no superará el cincuenta por ciento (50%) de la parcela.

d. 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 6.8.31 Condiciones particulares del uso intercambiador de transporte.

1. Aplicación y condiciones de desarrollo

a. Las condiciones que se señalan serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina a tal fin y que se representan en la documentación gráfica del Plan General, así como a aquellos terrenos que, sin estar expresamente calificados para tales usos, se destinen a ellos.

b. Todos los suelos calificados Intercambiador de Transporte tendrán la consideración de Sistema General.

c. El desarrollo de los terrenos calificados Intercambiador de Transporte se realizará mediante Proyecto de Obra, que contendrá, además, un estudio justificativo de la ordenación de la circulación en los accesos y en el interior, y un estudio pormenorizado de las necesidades de aparcamiento.

2. Condiciones de ordenación y diseño.

a. En el Intercambiador de Transporte podrán construirse edificios para la atención del usuario, naves de estación y servicios terciarios complementarios.

b. La edificabilidad será de un (1) metro cuadrado por cada metro cuadrado. El treinta por ciento (30%) de su edificabilidad podrá destinarse a usos de servicios terciarios que complementen el uso principal.

c. En todos los casos cumplirán las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas.

Artículo 6.8.32 Condiciones particulares de los servicios infraestructurales.

1, A los efectos del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes clases:

a. Abastecimiento de agua

b. Saneamiento

c. Energía eléctrica

d. Alumbrado público

e. Gas

f. Telecomunicaciones

g. Residuos sólidos

h. Radiocomunicación

i. Otros servicios infraestructurales

2. Condiciones de desarrollo.

a. Tanto el planeamiento que desarrolla el Plan General como cualquier documento que se redacte para su ejecución y que afecte a las instalaciones de los Servicios Infraestructurales deberá ser elaborados con la máxima colaboración de las Entidades Gestoras y Compañías Concesionarias.

b. Cuando la ejecución de los Servicios Infraestructurales no necesite la expropiación de los terrenos afectados por las instalaciones se podrán establecer sobre los mismos algunas de las servidumbres previstas en el derecho privado o administrativo, con las condiciones establecidas por la legislación urbanística. A estos efectos, las determinaciones del Plan General llevan implícita la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos en instalaciones correspondientes.

c. El Ayuntamiento, a través de Planes Especiales o de Ordenanzas Municipales, podrá establecer para cada

clase de infraestructuras las disposiciones específicas que regulen sus condiciones.

3. Compatibilidad de usos. Las parcelas calificadas servicios infraestructurales podrán destinarse en su totalidad a los usos alternativos de deportivo, servicios de interés público y social, espacios libres, o a otro uso de los incluidos en el de transporte e infraestructuras básicas.

4. Edificabilidad. Las parcelas calificadas de uso dotacional de Servicios Infraestructurales tendrán la edificabilidad correspondiente a la zona de ordenanzas en la que se localicen. 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%), siempre que este incremento se destine al uso cualificado, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple esta posible ampliación.

Artículo 6.8.33 Condiciones particulares para el servicio de abastecimiento de agua

1. A lo largo de las grandes conducciones señaladas en el correspondiente plano del Plan General, y a fin de salvaguardar su seguridad:

   a. No podrán establecerse estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad..

   b. No podrán colocarse instalaciones y redes eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.

   c. Se prohibe la instalación de colectores a cota superior a las de abastecimiento de agua.

   d. Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores se estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución.

2. Se estará a lo dispuesto en los artículos 11 y 12 de las Condiciones Generales de la Obra de Urbanización que se contienen en el Anexo III de Disposiciones Complementarias de las presentes Normas .

Artículo 6.8.34 Condiciones particulares para el servicio de saneamiento y depuración de aguas

Se estará a lo dispuesto en las Condiciones Generales que se contienen en el Anexo III de Disposiciones Complementarias de las presentes Normas, en las ordenanzas municipales, y en las demás disposiciones de carácter sectorial vigentes en cada momento.

Artículo 6.8.35 Condiciones particulares para la red de energía eléctrica.

1. Las condiciones establecidas en las presentes Normas son de aplicación tanto a las instalaciones de transporte, que comprenden los tendidos de líneas y sus estructuras de soporte, como a las de modificación de su tensión.

2. En cualquier clase de suelo, toda instalación de nueva planta, salvo de carácter provisional, tanto de transporte de alta tensión como de transformación, deberá implantarse en los lugares permitidos por el planeamiento, dando origen a sus correspondientes servidumbres. Si se produjeran alguno de los supuestos previstos en la legislación urbanística, consecuencia de imprevisiones en el planeamiento, deberá demostrarse que la actuación necesaria no tiene cabida en las reservas que el Plan ha contemplado, así como que con ella no se dañan las condiciones que el Plan se propusiera mantener o mejorar.

3. En el Suelo Urbanizable, en atención a su previsible transformación urbanística, no se podrá hacer instalación ninguna de alta tensión aérea. Si los suelos de esta clase estuvieran atravesados o contuvieran elementos de las instalaciones de energía eléctrica señalados por el Plan, se verán sometidos a las servidumbres que se señalan y así deberán recogerse en los desarrollos del mismo.

4. Los proyectos de urbanización que traten de las obras para el abastecimiento de energía eléctrica contemplarán las modificaciones de la red necesarias para que las condiciones del área sean las correspondientes al Suelo Urbano. La ejecución de las obras se acompañará en el tiempo con las del resto de la urbanización dentro de una coordinación lógica que racionalice los procesos de ejecución de todas las obras programadas.

5. En el Suelo Urbano Consolidado, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. La ejecución de

las obras necesarias podrá ser exigida por el Ayuntamiento sólo cuando estén ejecutadas las que definen alienaciones y rasantes o se hicieren simultáneamente.

6. En el suelo urbano no consolidado y urbanizable, todos los proyectos de urbanización deberán prever la infraestructura de las líneas eléctricas de media y baja tensión de modo subterráneo. En las obras de reurbanización, salvo que se justificare cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. En todo caso, en el ámbito de los Cascos Antiguos de Los Barrios y Palmones, las obras de reurbanización deberán contemplar la modificación a subterráneo de las líneas existentes.

7. La modernización de las infraestructuras eléctricas de Alta Tensión se realizará de acuerdo con el nuevo marco normativo establecido por la Ley de Regulación del Sector Eléctrico.

8. Las líneas aéreas existentes de Alta Tensión en suelos urbanos y urbanizables se modificarán a subterráneo, o en su caso, y de forma subsidiaria, se alterará su trazado aéreo para hacerlo coincidir con pasillos aéreos que transcurren por terrenos libres de edificación.

9. Cualquiera solicitud de autorización de modificación de trazado actual de las líneas aéreas de Alta Tensión, sólo se concederá en caso de coincidencia con los trazados de los "pasillos eléctricos" o corredores donde se concentrarán las líneas aéreas de alta tensión.

10. Todas las líneas aéreas de Alta Tensión de nueva implantación en suelos urbanos y urbanizables se realizarán en subterráneo.

11, De acuerdo con el Real Decreto 1955/2000 las nuevas subestaciones para la dotación de infraestructura eléctrica a los suelos urbanizables, serán financiadas por los promotores afectados como parte de las cargas de urbanización. Los promotores podrán ser resarcidos de la inversión realizada en función de la potencia sobrante, bien por Endesa, o por los promotores de los sectores próximos, hasta 5 años después de la puesta en servicio de la nueva subestación.

12. Los suelos para la construcción de las nuevas subestaciones tendrán la calificación de zona de servicios infraestructurales.Se prevén tres nuevas subestaciones: sector sus 17 Parque Tecnológico sector SUS 23 Centro de Transporte de mercancía y olea en el Parque Oriental

13. La localización concreta de cada una de las subestaciones se realizará por el planeamiento que establezca la Ordenación pormenorizada, ubicándolas en parcelas de aproximadamente 3000 m2, de forma integrada en el resto de la ordenación del ámbito

14. Las nuevas subestaciones eléctricas se construirán integradas dentro de un edificio específico, debidamente protegido y aislado, siendo prohibido la instalación de subestaciones intemperie.

15. Con objeto de eliminar los impactos al paisaje urbano de los postes metálicos, se utilizaran 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.

16. Los centros de transformación, en las nuevas urbanizaciones, no se podrán implantar dentro de las zonas verdes y espacios libres, debiéndose utilizar como criterio optimo la ubicación del centro de transformación en el interior de las parcelas edificadas, en edificios adecuados a tal fin..

17. En el suelo no urbanizable se evitara disponer todo tendido en aéreo. En casos debidamente justificados, podrán discurrir en paralelo con el trazado de las carreteras y caminos, a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la vía caso de que la carretera sea principal, y a un mínimo de diez (10) metros, caso de que sea una carretera secundaria o un camino.

Artículo 6.8.36 Condiciones particulares para el alumbrado público.

Se ajustará a las condiciones aprobadas por los Servicios Técnicos Municipales

Artículo 6.8.37 Condiciones particulares para la red de gas.

El planeamiento de desarrollo deberá establecer, en su caso, las reservas de suelo necesarias para la localización de las conducciones de gas y de las instalaciones complementarias de regulación, medida, telecontrol y protección.

Será de aplicación lo previsto en el Real Decreto 1432/2002, de 27 de diciembre cualquier actuación que se realice en la franja de

seguridad del gaseoducto "Ramal al Campo de Gibraltar" debe contar con la autorización de la Administración competente

Artículo 6.8.38. Condiciones particulares para la red de telecomunicaciones.

1. En el Suelo Urbano y Urbanizable, toda instalación de nueva planta de tendido de cables para los servicios de telecomunicaciones se ejecutará de forma subterránea, quedando expresamente prohibida la instalación aérea.

2. Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.8.39. Condiciones particulares para los residuos sólidos.

La regulación de la recogida y tratamiento de los residuos sólidos se atendrá a las ordenanzas municipales en la materia.

Artículo 6.8.40 Condiciones particulares para las instalaciones de radiocomunicación.

1. Se aplica a todas las instalaciones fijas de radiocomunicaciones con sistemas radiantes susceptibles de generar o recibir ondas radioeléctricas en un intervalo de frecuencia comprendido entre 10 kHz a 300 GHz.

2. Se excluyen del ámbito de aplicación:

   a. Los equipos y estaciones de Telecomunicación para la Defensa Nacional, la Seguridad Pública y Protección Civil.

   b. Las instalaciones catalogadas de aficionados, siempre que reúnan las dos circunstancias siguientes:

      - Sean de potencia media inferior a 250 W.

      - Transmitan de forma discontinua.

3. Condiciones generales de las instalaciones y funcionamiento de las actividades. Las actividades objeto y las instalaciones que estén vinculadas a ellas, han de ser proyectadas, instaladas, utilizadas, mantenidas y controladas ajustándose a las determinaciones de protección de la salud y seguridad, y a los objetivos de las calidad medioambiental. Los titulares de las actividades las han de ejercer bajo los principios siguientes:

   a. Evitar cualquier instalación que no garantice la protección de la salud.

   b. Garantizar la cobertura de los servicios de radiocomunicación a la población.

   c. Prevenir las afecciones al paisaje, obligándose a incorporar las medidas de mimetización o las soluciones específicas que minimicen el impacto visual.

   d. Compartir infraestructuras siempre que sea técnicamente viable, suponga una reducción del impacto ambiental y paisajístico y cumplan los requisitos de protección de la salud.

4. Prohibiciones y limitaciones a las instalaciones.

   Con carácter general y, sin perjuicio de la ordenanza municipal específica, no podrán establecerse instalaciones de radiocomunicación en los siguientes casos:

   a. En los bienes inmuebles con cualquier grado de catalogación o protección.

   b. En el suelo clasificado como No urbanizable de Especial Protección Integral.

   c. En edificios de menos de ocho metros (8,00 metros) de altura no se permitirá la instalación de estaciones base de telefonía móvil.

   d. En parcelas con uso de equipamiento no podrán instalarse ninguna antena de radiocomunicación, excepto aquella que vaya dirigida a las propias necesidades del servicio a que se destine debiendo cumplir los niveles de densidad de emisión admitidos en estas normas para los centros sensibles. No obstante, podrán instalarse sin limitaciones en las parcelas con la calificación de servicios infraestructurales.

e. En las proximidades de los centros hospitalarios y geriátricos, residencias de ancianos, centros educativos y escuelas infantiles sólo podrán instalarse si cumplen las distancias establecidas en el apartado 6 de este artículo.

La solicitud de implantación de una base de telefonía móvil o de cualquier otro tipo de antena para la radiocomunicación, deberá venir acompañada del proyecto técnico oportuno y justificarse suficientemente la necesidad de la ubicación propuesta, así como aportarse un estudio del impacto visual y ambiental.

5. Distancias mínimas en zonas abiertas y de exposición o uso continuado a cumplir por las antenas del tipo de telefonía móvil y demás de radiocomunicación.

Para dar mayor garantía de preservación del espacio vital de las personas se establece un área de protección en forma de paralelepípedo, trazado a partir del extremo de la antena en la dirección de máxima radiación, con unas distancias mínimas de 10 metros x 6metros x 4metros. En el interior de este paralelepípedo no podrá existir ninguna zona de paso donde exista un uso y exposición continuada para las personas. En el caso de que dicho volumen de protección coincida con alguna zona de paso, será obligatorio modificar la posición del sistema radiante. Las distancias habrá que considerarlas desde el sistema radiante, siempre en la dirección de máxima radiación.

6. Nivel de referencia en suelo urbano y centros sensibles.

El nivel máximo permitido de exposición a los campos electromagnéticos no ionizantes en suelo urbano es de 10 $\mu W/cm^2$ independientemente de la frecuencia de radiación. En virtud del principio de precaución se consideran como centros sensibles los siguientes: escuelas infantiles, centros educativos, centros sanitarios, hospitales, geriátricos y residencias de ancianos. En el interior de los centros adjetivados como sensibles, se establece un nivel máximo de densidad de potencia por portadora de 0.1 $\mu W/cm^2$, para las frecuencias de telefonía móvil (GSM, DCS y UMTS).

7. Condiciones de implantación.

A. Estaciones Base de Telefonía Móvil situadas sobre la cubierta de los edificios:

a. Las antenas y sus correspondientes soportes o mástiles nunca podrán situarse sobre el pretil de remate de fachada de un edificio, debiendo retranquearse de cualquier plano de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

b. La altura máxima sobre la cubierta plana del conjunto formado por el mástil y la antena, vendrá determinada por el cono de generatriz 45º trazado a partir del pretil de remate de fachada, con un máximo en todo caso de seis metros (6,00 metros).

c. Las construcciones destinadas a albergar los equipos de telefonía tendrán, a todos los efectos, la misma consideración que cualquier construcción en cubierta, debiendo ajustarse a los parámetros de edificabilidad, ocupación y altura establecidos por las distintas condiciones particulares de zona y guardar las debidas condiciones de composición y armonización con el edificio en que se ubiquen. En cualquier caso, se retranquearán de los planos de fachada un mínimo de tres metros (3,00 metros).

B. Estaciones Base de Telefonía Móvil en superficie libre de parcela.

a. En suelos calificados con el uso residencial, no se permitirá en ningún caso la instalación de estaciones base de telefonía móvil en la superficie no edificada de la parcela.

b. En suelos calificados con el uso industrial, la altura máxima de la antena y su correspondiente mástil será de veintiocho metros (28,00 metros). La edificación destinada a albergar los equipos así como el conjunto formado por antena y mástil, respetarán en todo caso las separaciones a linderos establecidas por la Normativa de Ordenanzas para los distintos tipos de suelo industrial.

c. En suelos no urbanizables, la altura máxima del conjunto formado por antena y soporte será de veintiocho metros (28,00 metros) y la separación a los linderos, de la mitad de la altura.

8. Conservación y revisión.

Los operadores están obligados a mantener sus instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, estabilidad y conservación así como a incorporar las mejoras tecnológicas que vayan apareciendo y contribuyan a reducir los niveles de emisión de los sistemas radiantes y a minimizar el impacto ambiental y visual. Los operadores tendrán que revisar las instalaciones anualmente. Los titulares de las instalaciones estarán obligados a subsanar las deficiencias de conservación en un plazo máximo de quince días a partir de la notificación de la irregularidad. Cuando existan situaciones de peligro para personas o bienes, las medidas deberán de adoptarse de forma inmediata. En los supuestos de cese definitivo de la actividad o existencia de elementos de la instalación en desuso, el operador o, en su caso, el propietario de las instalaciones deberá realizar las actuaciones necesarias para desmantelar y retirar los equipos de radiocomunicación o sus elementos, y dejar el terreno, la construcción o edificio que sirva de soporte a dicha instalación, en el estado anterior al establecimiento de los mismos.

9. Para lo no previsto en las presentes Normas se estará a lo dispuesto en las ordenanzas municipales al respecto y en la normativa sectorial aplicable.

Artículo 6.8.41. Uso Portuario

1. Tendrán la consideración de Sistema General Portuario los terrenos de la zona de servicios del puerto de la Bahía de Algeciras localizados en el término municipal
2. Las condiciones de uso y edificación se desarrollaran conforme a las previsiones del PLAN Especial de Ordenación de la Zona de Servicios y el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios
3. Supletoriamente, en lo no previsto en el Plan Especial, se aplicarán las normas de la zona de ordenanzas en la que se localizan las instalaciones de la factoría Acerinox ubicadas fuera de la zona de servicios portuario.

CAPÍTULO IX. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 6. 9.1. La Red de Sistemas y sus Clases.

1. La red de sistemas del municipio de Los Barrios está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen con destino de uso y dominio público para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en el uso global dotacional.

2. Los sistemas pueden ser:

   a. Sistemas locales.

   b. Sistemas generales.

3. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentalmente de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio de Los Barrios.

4. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio complementan la estructura general y orgánica.

5. Los elementos integrantes de los sistemas cumplirán las condiciones, generales y particulares, de uso y de construcción que se contienen en estas Normas y que les sean de aplicación.

Artículo 6.9.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de

conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público.

3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

   No obstante, los Sistemas existentes ubicados sobre suelo de titularidad privada y cuyo uso actual coincide con el previsto por el Plan no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la Administración Pública o Entidad de Derecho Público titular de los mismos.

   Los terrenos de titularidad pública calificados por el Plan General como sistemas, generales o locales, cuyo uso actual no coincida con el previsto, deberán transmitirse al Ayuntamiento o Entidad actuante con arreglo a la normativa aplicable.

5. En los suelos de dominio y uso público, el Ayuntamiento, titular de los mismos, podrá, a través de Planes Especiales, realizar una división horizontal del dominio público de forma que el plano superior situado sobre la rasante esté destinado a un equipamiento de dominio público, mientras que las superficies bajo rasante sean destinadas a aparcamientos públicos.

SECCIÓN 2ª. SISTEMAS GENERALES.

Artículo 6.9.3.- Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General son:

   1° El de comunicaciones, integrado por la red viaria principal de nivel territorial (RVA), nivel interurbano (RVB) y nivel urbano (RVC), el sistema ferroviario, y el intercambiador de transportes.

   2° El de espacios libres, compuesto por las categorías de Parques Suburbanos, Parques Urbanos y Áreas de Integración Paisajística de las Infraestructuras.

   3° El de dotaciones y servicios públicos.

   4° Y el sistema general de servicios técnicos, integrados por las redes de abastecimiento, saneamiento y depuración de agua y otras.

2. Los sistemas generales quedan definidos por el Plan General en el plano nº 2 "El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior, si bien se adscriben a las diferentes clases de suelo a efectos de su valoración y obtención.

Artículo 6.9.4.- Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Capítulo 8 del presente Título de estas Normas. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Especiales y por los correspondientes Proyectos Técnicos y de Urbanización que, para la ejecución de dichos elementos, puedan formularse.

3. Será obligatoria la formulación de Plan Especial para la ordenación, regulación y ejecución de los sistemas generales de espacios libres Parques Suburbanos. El desarrollo de los restantes sistema generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato.

4. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan y se sujetará a las normas del apartado 2 de este artículo, en especial, a las calificaciones de suelo, edificabilidad y demás condiciones vinculantes que el Plan establece.

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

Artículo 6.9.5. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales se obtienen por adscripción al dominio público, afectos al uso determinado por el presente Plan General.

2. La calificación del suelo como Sistema General conlleva la utilidad pública o interés social de los usos y actividades a que dicho suelo se destina o que en él se ubican. Por ello, los sistemas generales se obtienen por expropiación, mutación demanial, ocupación directa, transferencia de aprovechamientos, reserva de aprovechamiento o a través de la resolución de los correspondientes expedientes reparcelatorios en función del tipo de gestión determinado por el Plan.

3. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a Sistemas Generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, bien con cargo a los ámbitos de gestión con exceso de aprovechamiento mediante el procedimiento de ocupación directa o mediante acuerdo voluntario de adjudicación.

4. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente en los planos nº 6 "Áreas de reparto: Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable" y nº 7 "Ordenación Completa" y en las fichas anexas.

5. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales de forma anticipada

SECCIÓN 3ª. SISTEMAS LOCALES.

Artículo 6.9.6. Elementos de los Sistemas Locales.

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones docentes, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

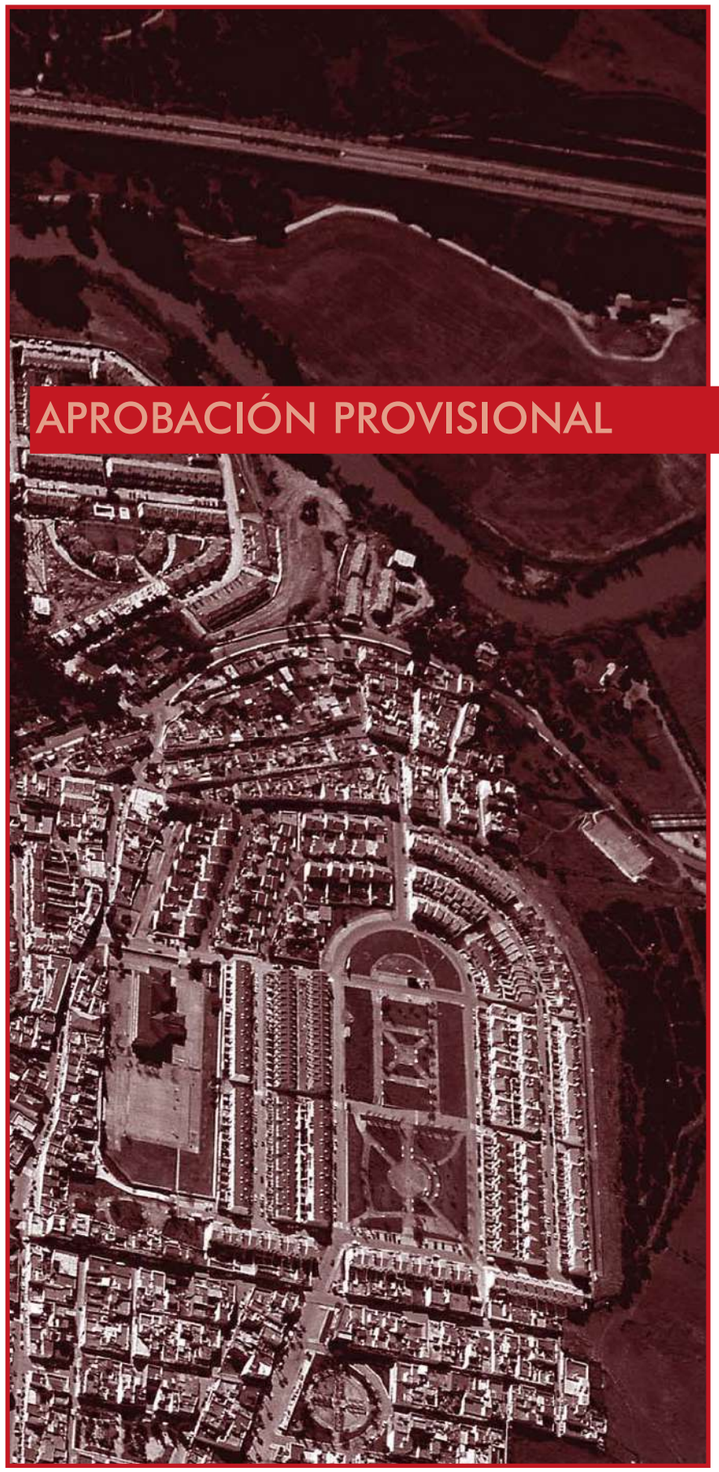
Artículo 6.7.7. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.

2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas se efectuará:

   a. Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.

   b. Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de reparcelación o, en su caso, cuando se produzca el acuerdo declarando la innecesariedad de tales proyectos.



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO VII.

TITULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO VII. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN.

CAPÍTULO I. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN Y CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.1.1. Aplicación.

1. Las Normas contenidas en el presente título se aplicarán a la edificación en el suelo urbano y en el urbanizable, y también se ajustarán a ellas los instrumentos de planeamiento que desarrollen el Plan General.

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

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

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

1.1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado:

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

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

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

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

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

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

b. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como el resto de los elementos arquitectónicos de valor (patios, escaleras, jardines, etc.), permiten demoliciones que no afecten a elementos o espacios catalogados y su sustitución por nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la zona lo permitan. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

c. Reforma General: Son obras en las que, manteniendo la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía y el tipo de cubierta, permiten intervenciones en el resto de la edificación con obras de sustitución respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma y de acuerdo con las condiciones particulares de zona. Si la composición de la fachada lo exigiese, también se autorizarán pequeños retoques en ella.

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

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

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

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

c. Obras de ampliación: Son aquellas en las que la reorganización constructiva se efectúa sobre la base de un aumento de la superficie construída orginal. Este aumento se puede obtener por:

- Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
- Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
- Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar y ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente ordenanza de zona.

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

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

Artículo 7.1.3. Condiciones de la edificación.

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

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

a. Condiciones de parcela.

b. Condiciones de situación y forma de los edificios.

c. Condiciones de calidad e higiene.

d. Condiciones de dotaciones y servicios.

e. Condiciones de seguridad.

f. Condiciones ambientales.

g. Condiciones de estética.

3. Las condiciones de calidad, higiene, de dotaciones y servicios así como las de seguridad se regularán por Ordenanzas Municipales específicas. Hasta tanto, se regularán por las disposiciones contenidas en el Anexo…sobre las condiciones generales de las edificaciones en materia de calidad, higiene, dotaciones y seguridad

4, Las condiciones ambientales se regularán por las disposiciones contenidas en el Título … relativo a las Normas de Protección, que sean de aplicación así como por las Ordenanzas Municipales en la materia.

CAPÍTULO II. CONDICIONES DE LA PARCELA.

Artículo 7.2.1. Definición.

Condiciones de la parcela son los requisitos que debe cumplir una parcela para poder ser edificada. Estas exigencias vienen impuestas por las disposiciones del uso a que se destine la parcela y por las condiciones particulares de la zona en que se sitúe.

Artículo 7.2.2. Aplicación.

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

Artículo 7.2.3. Definiciones referentes a las condiciones de la parcela.

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

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

b. Parcela: Es la superficie de terreno deslindada como unidad predial y comprendida dentro de las alineaciones exteriores. Dada la caracterización topográfica de algunos de los asentamientos urbanos del término municipal de Los Barrios pueden darse los siguientes tipos:

- Parcela ascendente:

  Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se eleva por encima de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno aumenta progresivamente.

- Parcela descendente.

  Se considera aquella parcela en la cual, por una parte la cota de cualquier punto del interior de la misma se encuentra deprimida respecto de la rasante de la calle medida en el punto medio entre los extremos de la fachada y, por otra, a medida que nos alejamos del punto considerado sobre una recta perpendicular a la alineación, la cota natural del terreno disminuye progresivamente

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

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

Artículo 7.2.4. Solar

1. Se entiende por solar la unidad predial o parcela susceptible de ser edificada conforme al Plan, ubicada en suelo urbano, que se encuentren dotadas de los siguientes servicios y características:

   a. Que se encuentren totalmente urbanizadas conforme a las determinaciones establecidas en el presente Plan, en los instrumentos que lo desarrollan y en los Proyectos de Urbanización, y por ello, dotadas de los servicios urbanísticos de abastecimiento y saneamiento de agua con conexión inmediata a las redes públicas, suministro de energía eléctrica, con caudal y potencia suficiente para la edificación prevista, así como aquellos otros servicios de telecomunicaciones exigibles por la normativa en vigor.

   b. Que estén emplazadas con frente a una vía urbana abierta al uso público con acceso suficiente para posibilitar el acceso de los servicios contra incendios, y cuente con alumbrado público, pavimentación en su calzada y ejecución de sus aceras en las condiciones exigidas por el Decreto 72/92 para eliminar barreras que dificulten su accesibilidad, y

   c. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes.

2. La condición de solar no implica, por sí misma, el derecho al otorgamiento de licencias de edificación o parcelación, cuando la parcela no reúna las condiciones de edificabilidad exigidas en las Normas o esté sujeta a Estudio de Detalle o Unidad de Ejecución previas o simultáneas para el señalamiento de alineaciones y rasantes o para el reparto de cargas y beneficios.

Artículo 7.2.5. Relación entre edificación y parcela.

1. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, debiendo resolver todas las condiciones exigidas por estas normas en el interior de la misma. No obstante, las edificaciones podrán compartir el sistema estructural, debiendo en este caso, acreditarse la constitución de la correspondiente servidumbre recíproca.

2. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponde según el planeamiento, ya consumida por construcciones. Si la totalidad de la edificabilidad estuviera agotada, será posible la segregación, pero deberá realizarse una anotación en el Registro de la Propiedad haciendo constar que la finca segregada no es edificable, por lo que sólo podrá destinarse a espacio libre o viario.

Artículo 7.2.6. Segregación y agregación de Parcelas.

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

2. Se podrá autorizar la edificación en parcelas que no cumplan las dimensiones mínimas de superficie si cumplimentan el resto de las condiciones de edificación y los requisitos para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

3. Toda segregación, deberá cumplimentar los requisitos establecidos en estas Normas para las condiciones de edificación así como presentar una estructura racional de disposición de las parcelas resultantes.

Artículo 7.2.7. Definición e identificación de las parcelas.

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

Artículo 7.2.8. Condiciones para la edificación de una parcela.

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

   a. Estar aprobado definitivamente el planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada y detallada del área en el que se localice.

   b. Estar calificada con uso edificable.

   c. Cumplimentar las condiciones de parcela mínima exigida en cada caso.

   d. Que tenga la condición de solar.

   e. Que se hayan cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados a la categoría y clase de suelo de que se trate.

2. Además de las condiciones descritas en el apartado anterior, deberán cumplir las que sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de las condiciones de edificabilidad, retranqueos, alturas, ocupación y demás condiciones exigidas a la edificación según la zona en la que se pretenda localizar.

CAPITULO III. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

SECCIÓN 1ª. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN.

Artículo 7.3.1. Condiciones de situación y forma de los edificios.

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

Artículo 7.3.2. Aplicación.

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

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES DE POSICIÓN DEL EDIFICIO EN LA PARCELA.

Artículo 7.3.3. Alineación exterior.

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

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

Artículo 7.3.4. Línea de edificación, alineación interior y fondo edificable.

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

2. Alineación interior es la línea marcada en los Planos de Ordenación Completa con la que obligatoriamente deberán coincidir las líneas de edificación interiores.

3. Fondo edificable es la línea marcada en los Planos de Ordenación Detallada que separa la parte de parcela susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre de la parcela.

Artículo 7.3.5. Fachada y medianería.

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

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

Artículo 7.3.6. Alineación virtual.

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

Artículo 7.3.7. Separación a linderos.

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

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

3. Las separaciones mínimas de la edificación o edificaciones al lindero frontal, al testero o a sus linderos laterales son las

establecidas en cada caso en las condiciones particulares de zona. Estas separaciones son distancias mínimas a las que puede situarse la edificación y sus cuerpos salientes.

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

Artículo 7.3.8. Retranqueos.

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

2. El retranqueo puede ser:

   a. Retranqueo en todo el frente de alineación de una manzana.

   b. Retranqueo en las plantas pisos de una edificación.

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

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

Artículo 7.3.9. Edificios colindantes y separaciones entre edificios.

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

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

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

Artículo 7.3.10. Área de movimiento de la edificación.

Área de movimiento de la edificación es la superficie dentro de la cual puede situarse la edificación como resultado de aplicar la totalidad de las condiciones que inciden en la determinación de la posición del edificio en la parcela.

Artículo 7.3.11. Rasantes, cota natural del terreno y cota de nivelación.

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

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

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

SECCIÓN 3ª. CONDICIONES DE OCUPACIÓN DE LA PARCELA POR LA EDIFICACIÓN.

Artículo 7.3.12. Ocupación, superficie ocupable y coeficiente de ocupación.

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

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

directamente, mediante la asignación de un coeficiente de ocupación. A los efectos del establecimiento de este parámetro se distingue la ocupación de las plantas sobre rasante y las de edificación bajo rasante.

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

Artículo 7.3.13. Superficie ocupable.

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

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

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

Artículo 7.3.14. Ocupación bajo rasante.

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

Artículo 7.3.15. Superficie libre de parcela.

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

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

En el espacio libre comprendido entre la línea de edificación o plano de fachada y la alineación exterior, se permitirá la instalación de marquesinas y toldos para proteger la entrada al edificio principal, que deberán respetar las normas que para estos elementos dicten las Ordenanzas Municipales.

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

Artículo 7.3.16. Construcciones auxiliares.

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

2. Estas construcciones auxiliares deberán cumplir, con las condiciones de ocupación y separación a linderos que se fijan en cada ordenanza de zona, y el volumen construido computará a los efectos de edificabilidad y aprovechamiento.

3. En todo caso, la altura máxima de estas construcciones auxiliares será de tres (3) metros.

SECCIÓN 4ª. CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Artículo 7.3.17. Superficie edificada por planta, superficie edificada total, superficie útil, superficie edificable y coeficiente de edificabilidad neta.

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

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

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

4. Superficie edificable es el valor que señala el planeamiento para limitar la superficie edificada total que puede construirse en una parcela. Su dimensión puede ser señalada por el planeamiento o bien mediante la conjunción de las determinaciones de posición, forma y volumen sobre la parcela o bien con el coeficiente de edificabilidad.

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

Artículo 7.3.18. Cómputo de la superficie edificada.

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

1. No se computará como superficie edificada la de las construcciones bajo rasante a excepción de los casos señalados en el Título X y en el Título VI ni los soportales, los pasajes de acceso a espacios libres públicos, los patios interiores de parcela que no estén cubiertos aunque estén cerrados en todo su perímetro y las cubiertas en las condiciones establecidas en este Título, las plantas bajas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas, los elementos ornamentales en cubierta, y la superficie bajo la cubierta si carece de posibilidades de uso, o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

2. Computarán íntegramente los cuartos de caldera, basuras, contadores y otros análogos, así como todos los cuerpos volados y las edificaciones auxiliares.

Artículo 7.3.19. Consideración del coeficiente de edificabilidad.

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

SECCIÓN 5ª. CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS.

Artículo 7.3.20. Sólido capaz.

Sólido capaz es el volumen, definido por las restantes determinaciones del planeamiento, dentro del cual debe contenerse la edificación sobre rasante. Según el tipo de parcela, en ámbitos con pendientes significativas, el volumen capaz vendrá determinado de la siguiente manera:

1. Para el caso de parcelas ascendentes el volumen capaz vendrá delimitado superiormente por un plano situado por encima de la rasante la altura máxima o altura de cornisa y paralelo a la pendiente del terreno.

2. Para el caso de parcelas descendentes el sólido capaz vendrá delimitado por la combinación de dos volúmenes. El primero de ello definido superiormente por un plano perpendicular al plano de fachada trazado a la cota de la altura máxima, inferiormente por la rasante natural del terreno y lateralmente por el plano de fachada y uno paralelo a éste paralelo a una profundidad de 12 metros. El segundo estará limitado inferiormente por la rasante natural del terreno y superiormente por un plano paralelo a ésta trazado a partir de la intersección entre los planos superior y paralelo al de fachada del volumen anterior.

3. Para el caso de parcelas que presente frentes a vías paralelas u oblícuas que no formen esquina o chaflán el sólido capaz quedará definido como si se tratase de parcelas descendentes.

Artículo 7.3.21. Altura del edificio.

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

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

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

   a. Altura de cornisa: es la medida hasta la intersección de la cara superior del forjado que forma el techo de la última planta con el plano de la fachada del edificio. Dicho forjado será plano o inclinado. En este último caso la inclinación nunca habrá de superar los 30° sexagesimales.

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

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

5. En número de plantas indicará el número de plantas por encima de la cota de origen y referencia o de rasante, incluida la planta baja. La altura también podrá expresarse abreviadamente con la expresión PB, para indicar la planta baja, seguida en su caso, del signo + y un dígito indicando el número de plantas restantes.

Artículo 7.3.22. Altura máxima.

1. Altura máxima es la señalada por las condiciones particulares de zona como valor límite de la altura de la edificación.

2. A cada altura en unidades métricas corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente.

3. Cuando en el interior de la parcela la edificación se desarrolle escalonadamente, los volúmenes edificados que se construyan sobre cada uno de los tramos de forjado que tengan la consideración de planta baja no excederán de la altura máxima.

Artículo 7.3.23. Consideración de la condición de altura.

En los casos en que se señalare como condición de altura solamente la máxima ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla. Sin embargo, el Ayuntamiento podrá exigir la edificación hasta la altura máxima en los casos en que se entienda que, de lo contrario, se estaría agrediendo la imagen urbana.

Artículo 7.3.24. Construcciones e instalaciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

a. La cubierta del edificio, de pendiente inferior a treinta (30) grados sexagesimales, y cuyo arranque debe producirse en la cara superior del forjado. El vuelo máximo de la cubierta no podrá superar el de los aleros. Los espacios interiores que resulten bajo la cubierta no serán habitables ni ocupables, salvo que expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

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

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

d. Los remates de las cajas de escaleras y depósitos no podrán sobrepasar una altura de trescientos cincuenta (350) centímetros sobre la altura de cornisa. El resto de construcciones auxiliares no podrá superar los trescientos (300) centímetros. Las casetas de ascensores podrán llegar hasta cuatrocientos (400) centímetros Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire y demás elementos técnicos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del Ministerio competente, y en su defecto el buen hacer constructivo.

d. Los remates del edificio de carácter exclusivamente decorativo.

Artículo 7.3.25. Criterios para el establecimiento de la cota de referencia y de la altura.

1. Edificios con alineación obligatoria a vial:

En los edificios cuya fachada deba situarse obligatoriamente alineada al vial, la determinación de la cota de referencia o punto de origen para la medición de altura será diferente para cada uno de los supuestos siguientes:

1.1. Edificios con frente a una sola vía:

a. Si la rasante de la calle tomada en la línea de fachada es tal que la diferencia de niveles entre los extremos de la fachada a mayor y a menor cota es igual o menor que cien (100) centímetros, la cota de referencia se tomará en el punto de fachada coincidente con la rasante de calle de cota media entre las extremas.

b. Si por el contrario, la diferencia de niveles es superior a cien (100) centímetros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios para que sea aplicable la regla anterior, es decir, de forma que la diferencia entre las cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a ciento cincuenta (100) centímetros, aplicando a cada uno de estos tramos la regla anterior, y tomando en consecuencia como origen de alturas la cota media en cada tramo.

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

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

a. Si la altura de la edificación es la misma en cada frente de vial, se aplicarán las disposiciones del número 1.1 anterior, pero resolviéndose el conjunto de las fachadas a todos los viales desarrolladas longitudinalmente como si fuesen una sola. Las esquinas habrán de resolverse con tramos de fachada de altura contínua de dimensión mínima cinco (5) metros en cada frente a vial.

b. Si las alturas reguladoras fueran diferentes por motivos de composición estética, y sin incrementar la edificabilidad, se permitirá volver la altura mayor sobre la menor una distancia no superior al fondo edificable o alineación interior establecida y cuando no estuviesen establecidos estos parámetros una dimensión máxima de doce (12) metros y mínima de cinco (5) metros. El paramento originado por la diferencia de altura recibirá tratamiento de fachada.

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

a. En el caso que las alturas reguladoras fuesen iguales en ambos viales, serán de aplicación las determinaciones sobre sólido capaz establecidas para este tipo de parcelas en el artículo 7.3.20 de las presentes Normas Urbanísticas.

b. En el caso que las alturas reguladoras fuesen diferentes a los efectos de definir la volumetría en el interior de la parcela se considerarán dos parcelas teóricas, una ascendente y otra descendente, cuyo lindero trasero estará determinado por el lugar geométrico de los puntos equidistantes de ambas alineaciones. A cada una de las parcelas teóricas resultantes les serán de aplicación las determinaciones reguladas en el artículo 7.3.20 para las parcelas ascendentes y descendentes.

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

1.5. Edificios con frente a plaza: Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ella. Cuando parte de la fachada de un edificio de frente a una plaza y el resto a viales se seguirán las mismas reglas que en el supuesto de apartado 1.2.b. de este Artículo.

2. Edificios exentos:

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

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

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

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

Artículo 7.3.26. Altura de las edificaciones.

Cuando el Plan General no fije expresamente la altura de la edificación, las nuevas construcciones, cuando sea obligatoria su alineación a vial, no podrán guardar una relación entre altura de cornisa en metros y ancho de calle superior a la proporción dos a uno (2:1).

Artículo 7.3.27. Plantas.

1. Planta es toda superficie horizontal practicable y cubierta.

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

   a. Sótano. Es la planta que tiene el forjado del suelo por debajo de la planta baja.

   b. Planta baja.

      • En la edificación que deba alinearse a vial, tendrá la consideración de planta baja aquella cuyo suelo esté situado entre los setenta (70) centímetros por debajo de la cota de referencia y los cien (100) centímetros por encima de ella, sin perjuicio de lo que establezca las condiciones particulares de zona del Plan General. En el resto de las edificaciones la planta baja será la que tenga el suelo entre los ciento veinticinco (125) centímetros por encima o por debajo de la rasante del terreno.

      • En el interior de la parcela tendrán consideración de planta baja el (los) plano (s) que, en ningún punto se encuentre(n) deprimido (s) más de 70 cm por debajo de la pendiente natural del terreno o elevado más de 100 cm por encima de la misma.

   c. Entreplanta: Es la planta que tiene la totalidad del forjado de suelo en una posición intermedia entre los planos de pavimento y techo de una planta baja o de piso.

   d. Planta piso: Es la situada por encima del forjado de techo de la planta baja.

   e. Ático: Es la última planta de un edificio cuando su superficie edificada es inferior a la normal de las restantes plantas y su fachada se encuentra retranqueada del plano de fachada del edificio.

   f. Bajo cubierta: Es la planta situada entre la cara superior del forjado de la última planta y la cara inferior de los elementos constructivos de la cubierta inclinada.

Artículo 7.3.28. Altura libre y cota de planta piso.

1. Altura de piso es la distancia vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

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

3. Cota de planta piso es la distancia vertical medida entre la cota de referencia de la planta baja y la cara superior del forjado de la planta a la que se refiere la medición.

Artículo 7.3.29. Sótanos.

1. La altura libre de los sótanos no será inferior a doscientos veinticinco (225) centímetros salvo lo dispuesto para garajes en estas Normas.

2. El número total de sótanos, no podrá exceder de dos (2).

Artículo 7.3.30. Entreplantas.

1. La construcción de entreplantas únicamente podrán autorizarse siempre que su superficie útil no exceda del cuarenta por ciento (40%), de la superficie útil del local a que esté adscrita, se destine a usos accesorios del principal y no rebase la superficie edificable.

2. La altura libre de piso, por encima y por debajo, de la entreplanta será, en todo caso, igual o superior a doscientos cincuenta (250) centímetros. Esta distancia tendrá valor de mínimo independiente del uso a que se destine la entreplanta.

Artículo 7.3.31. Planta baja.

Salvo que las condiciones particulares de zona establecieran otros parámetros, y sin perjuicio de las que correspondan en función del uso al que se destine la edificación, el techo de las plantas bajas distará de la cota de referencia:

a. En la edificación alineada a vial: un mínimo de trescientos (300) centímetros y un máximo de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros.

b. En el resto de los supuestos tendrá un mínimo de doscientos ochenta (280) centímetros desde el forjado inferior de la planta baja. En todo caso, el forjado de cubierta de la planta baja distará un mínimo de trescientos (300) centímetros desde la cota natural del terreno.

Artículo 7.3.32. Planta piso.

La altura libre mínima de las plantas piso vendrán determinadas por lo establecido en las presentes Normas para los diferentes usos y en las condiciones particulares de la zona o clase de suelo, y en su defecto, será como mínimo la establecida en la Normativa de viviendas de Protección Oficial. Las plantas para servicio e instalaciones de altura inferior a doscientos diez (210) centímetros no computarán a efectos del número de plantas aunque sí a efectos de la altura máxima edificable medida en unidades métricas.

Artículo 7.3.33. Áticos y plantas bajo cubierta.

1. Sólo se permitirán los áticos, cuando expresamente lo autoricen las condiciones particulares de zona.

2. Las plantas bajo cubiertas, igualmente, sólo se autorizarán donde expresamente lo permitan las condiciones particulares de zona, y si son habitables deberán tener al menos en el cincuenta por ciento (50%) de su superficie una altura libre igual o superior de doscientos cincuenta (250) centímetros. En estos casos, computará a los efectos de edificabilidad, todo espacio con altura superior a doscientos diez (210) centímetros.

Artículo 7.3.34. Patios.

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

2. Los patios pueden ser:

2.1. 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.

2.2. Patio abierto: es aquel que cuenta con una embocadura abierta a la vía pública o a un espacio libre.

2.3. Patio inglés: es el patio abierto por debajo de la rasante de la acera o terreno.

2.4. 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 7.3.35. Anchura de patios.

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 7.3.36. Medición de la altura de los patios.

Salvo que las condiciones particulares de zona establezcan otros criterios, se considerará como altura a efectos de la medición de patios 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, tomando como referencia la cara superior del forjado.

Artículo 7.3.37. Dimensión de los patios de parcela.

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

2. En viviendas unifamiliares 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.

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

   a. La dimensión de los patios de parcela se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura (h) del patio, medidos en la forma citada en los Artículos 7.3.35 y 7.3.36.
   b. El cuadro siguiente determina las dimensiones mínimas:

USO DEL LOCAL	EN RELACIÓN CON LA ALTURA	DIMENSIÓN MÍNIMA ABSOLUTA (metros)
Patios vivideros	2/3 h	5,00
Patios de luces:		
- Si iluminan a piezas habitables excepto a cocina	h/3	3,30
- Si sólo ilumina la cocina	h/4	3,00
Patios de ventilación	h/5	2,00

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

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

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

Artículo 7.3.38. Dimensión de los patios abiertos.

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

Artículo 7.3.39. Dimensión de los patios ingleses.

Los patios ingleses tendrán una anchura mínima de trescientos (300) centímetros. Estarán dotados de cerramientos, barandillas o protecciones adecuadas.

Artículo 7.3.40. Cota de pavimentación.

El pavimento de los patios no podrán situarse a un nivel superior a un (1) metro por encima del suelo de cualquiera de los locales a los que él abran huecos de luces o de ventilación.

Artículo 7.3.41. Acceso a patio.

1. Los patios vivideros contarán con acceso desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, a fin de posibilitar la obligada limpieza, policía y disfrute 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 tres (3) metros, salvando las diferencias de cota que pudieran existir, y que nunca podrán exceder en más o en menos de (1) metro, mediante rampas.

Artículo 7.3.42. Construcciones en los patios.

1. En las zonas de uso determinado de viviendas no se autorizará ninguna construcción de nueva planta ni obras de ampliación que ocupen los patios de parcela salvo en las circunstancias que expresamente queden exceptuadas por las presentes Normas.

2. El planeamiento que desarrolle el Plan General podrá señalar en su ordenación la localización de edificaciones destinadas a usos dotacionales o dotaciones de los edificios en el interior de los patios de manzana. Fuera de este supuesto no cabrá la ocupación por construcciones de los patios de manzana.

3. El patio en viviendas plurifamiliares podrá ser objeto de separación para uso y disfrute exclusivo de las edificaciones en planta baja mediante paramentos de elementos de construcción ligera, y cerrado hasta una altura máxima de ciento cincuenta (150) centímetros.

Artículo 7.3.43. Cubrición de patios.

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%) a la del patio. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Artículo 7.3.44. Régimen de mancomunidad de patios.

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 del patio.

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

CAPÍTULO IV: CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS.

SECCIÓN 1ª: CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS

Artículo 7.4.1. Morfología

1. Se entiende por morfología urbana el resultado volumétrico y espacial de la forma de agrupación de las edificaciones en una zona concreta de la ciudad. Siendo por ello estas características morfológicas las que dotan de imagen particular y diferenciadora a lo urbano.

2. La clasificación morfológica a efectos de este Plan General, se ha basado en el ámbito de la manzana, ya que esta se concibe como unidad básica de la organización espacial de la ciudad; en esta manzana, atendiendo a su estructura morfológica, podrán convivir diversas tipologías edificatorias si las Normas Particulares de de las presentes Normas así lo permiten.

Artículo 7.4.2. Manzana compacta

Es la disposición morfológica característica de la ciudad tradicional consolidada en el que la edificación se dispone alineada a fachada, sin solución de continuidad; su estructura y organización interna se basa en parcelas con edificaciones colindantes, resolviendo cada una de ellas autónomamente los espacios libres interiores necesarios para su ventilación y soleamiento.

Artículo 7.4.3. Manzana cerrada

Es aquella que presenta un espacio libre interior o patio 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.

Se permitirán patios de luces interiores y patios abiertos, en las condiciones reguladas en el Título X, dando cumplimiento a las determinaciones establecidas en el artículo 7.3.34 y ss de las presentes Normas Urbanísticas.

El patio interior de manzana no podrá utilizarse como aparcamiento en más de un 30% de su superficie, ni podrá cubrirse.

Artículo 7.4.4. Manzana con edificación aislada

Disposición morfológica que se caracteriza por la ubicación de la edificación separada de los límites de la parcela, y sin definir ningún espacio libre interior de manzana. El espacio libre que rodee exteriormente a la edificación se destinará principalmente a jardines, no pudiendo ser destinado a aparcamiento en una superficie superior al 40%.

La distancia entre los diferentes cuerpos de edificación o bloques que se dispongan no podrá ser inferior a la altura máxima de dichas edificaciones, debiendo retranquearse de los límites medianeros de la parcela en que se ubique una distancia igual a la mitad de la altura total de la edificación.

Los patios interiores de luces solo se permitirán en soluciones justificadas y como ventilación e iluminación de dependencias auxiliares, y en todo caso no tendrán una dimensión menor de 1/4 de la altura de la edificación en cada uno de sus lados, y estos no podrán ser nunca menores de 3 metros

SECCIÓN 2ª: CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS

Artículo 7.4.5. Tipologías

Son las que definen la edificación concreta y sus modos de organización y uso en cada parcela y se dividen en las siguientes:

1. Residencial Unifamiliar (UF).
   - Aislada (A).
   - Pareada (P).
   - Entre Medianeras (M).
2. Residencial Plurifamiliar (PF).
   - Bloque vertical (BV).

- Bloque horizontal (BH).

3. Actividades Económicas (AE).
   - Edificación Abierta (A).
   - Edificación Cerrada (C).
4. Equipamiento (EQ).

Artículo 7.4.6. Residencial unifamiliar

Se entiende como tal a la edificación, localizada en parcela individual que cumpla con las condiciones de parcela mínima y frente mínimo establecidos para cada zona, admitiéndose en cualquier caso una sola vivienda por parcela.

Los espacios libres que se generen estarán dedicados a jardín privado, pudiendo adjudicarse a cada vivienda.

1. Residencial Unifamiliar Aislada (UF/A):

   Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.

2. Residencial Unifamiliar Pareada (UF/P):

   Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

3. Residencial Unifamiliar entre Medianeras (M):

   Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

Artículo 7.4.7. Residencial Plurifamiliar.

Es la edificación o edificaciones destinada a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno, ya sean en horizontal o vertical la disposición de la edificación.

1. Plurifamiliar en Bloque Vertical (PF/BV):

   Es la tipología edificatoria que se desarrolla en altura, mediante la ubicación de las viviendas en plantas sucesivas.

2. Plurifamiliar en Bloque Horizontal (PF/BH):

   Es aquella tipología con parcela común proindivisa que adosa las viviendas por sus linderos laterales, admitiéndose así mismo las agrupaciones con fondo común y patios centrales cada dos viviendas como máximo, de dimensiones mínimas 3x3 m. En cualquier caso, las viviendas quedarán libres por su frente, retranqueándose o no, según se indique en las Normas Particulares. Para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal.

   Para esta última tipología, el número de viviendas máximo por solar vendrá fijado en las Normas Particulares de cada zona.

Artículo 7.4.8. Actividades Económicas (AE)

Se define como edificación para Actividades Económicas aquella que realizándose en las zonas a tal efecto previstas están destinadas a albergar fundamentalmente usos contemplados dentro de los usos globales de Actividades Productivas y Usos Terciarios definidos en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

En las zonas con uso global distinto al de actividades económicas donde por compatibilidad de uso puedan proponerse nuevas edificaciones industriales, estas se ajustarán a las características tipológicas de la zona en cuestión; así mismo, las Normas Particulares de cada Zona de Ordenanza de Actividades Productivas y Usos Terciarios en concreto regularán las características edificatorias y posición respecto a las alineaciones de las construcciones.

1. Edificación Abierta (A):

   Aquella que obligatoriamente ha de separarse de todos los linderos de la parcela, destinándose al espacio libre privado que bordea la edificación a jardín privado, aparcamiento o patio de maniobra, de acuerdo con lo que se especifique para cada zona en cuestión con las Normas Particulares.

2. Edificación Cerrada (C):

   Aquella en que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación a las alineaciones exteriores, configurando una fachada continua, sin perjuicio del establecido para Zona de Ordenanza en concreto.

Artículo 7.4.9. Equipamiento (EQ)

Los equipamientos se ajustarán a las condiciones edificatorias y tipologías admitidas para cada zona o subzona de Ordenanza, permitiéndose soluciones tipológicas distintas, justificadas en función de la situación, uso y características del equipamiento que se proponga.

CAPÍTULO V CONDICIONES DE ESTÉTICA.

Artículo 7.5.1. Definición.

Condiciones estéticas son el conjunto de normas y parámetros que se dictan para procurar la adecuación formal mínima de edificios, construcciones e instalaciones al ambiente urbano. Tales condiciones hacen referencia a las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

Artículo 7.5.2. Aplicación.

Las condiciones que se señalan para la estética de la ciudad son de aplicación a todas las actuaciones sujetas a licencia municipal. La Administración Urbanística Municipal, en todo caso, podrá requerir a la propiedad de los bienes urbanos para que ejecute las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan en estas Normas. La regulación de las condiciones estéticas se realiza en las presentes condiciones generales y en la normativa de las zonas.

Artículo 7.5.3. Armonización de las construcciones en su entorno.

Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista.

Artículo 7.4.4. Protección de los ambientes urbanos.

1. Las construcciones y las edificaciones deberán someterse a las condiciones estéticas que para cada tipo de obra y zona en la que se localice se determina en estas Normas.

2. Las obras tendentes a la buena conservación de los edificios habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y

composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio. En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse las características básicas del edificio.

3. En obras de reforma, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reforma total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona. En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

Artículo 7.4.5. Fachadas.

1. Cuando la edificación objeto de la obra afecte a la fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisas, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

2. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiese.

3. La composición y materiales de las fachadas laterales y traseras se tratarán con la debida dignidad y en consonancia con la fachada principal.

Artículo 7.4.6. Tratamiento de las plantas bajas.

1. El tratamiento estético de las plantas bajas deberá diseñarse en el proyecto del edificio de forma integrada con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

2. En las obras de reforma parcial en los edificios que afecten a la planta baja deberá justificarse que ésta sigue armonizando con el resto de la fachada,

Artículo 7.4.7. Materiales de fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos, en función de los criterios de composición, estéticos de cada zona.

Artículo 7.4.8. Modificación de fachadas.

1. En edificios no catalogados, podrá procederse a la modificación de las características de una fachada existente de acuerdo con un proyecto adecuado que garantice un resultado homogéneo del conjunto arquitectónico y su relación con los colindantes.

2. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio. En casos justificados la Administración Urbanística Municipal podrá hacerse cargo de la elaboración de este proyecto de diseño de conjunto de la fachada, repercutiendo su costo en las licencias correspondientes.

3. En edificios en que se hubieran realizado cerramiento anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En edificios existentes, no cabrá autorizar la instalación de capialzados exteriores para persianas enrollables, o toldos, salvo que exista acuerdo del conjunto de propietarios del inmueble, para colocar idénticas soluciones en los huecos.

Artículo 7.4.9. Soportales.

En las zonas en las que el planeamiento expresamente lo permita, se admitirá fachadas porticadas configurando soportales, que deberán cumplir las siguientes condiciones:

a. No podrán rebasar las alineaciones exteriores con los elementos verticales de apoyo.

b. Su ancho interior libre será igual o superior a trescientos (300) centímetros, y su altura la que le corresponda a la planta baja del edificio, según las condiciones de uso o la zona en que se encuentre.

Artículo 7.4.10. Plantas bajas porticadas.

Podrán autorizarse plantas bajas porticadas en los edificios de nueva construcción si así estuviera previsto en las condiciones particulares de zona y no lesione los valores ambientales del lugar.

Artículo 7.4.11. Fachadas ciegas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto de los edificios, en áreas de uso global residencial, se evitarán las fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural de las piezas habitables y locales a través de la fachada.

Artículo 7.4.12. Instalaciones en la fachada.

1. Ninguna instalación de refrigeración, acondicionamiento de aire, evacuación de humos o extractores, podrá sobresalir más de treinta (30) centímetros del plano de fachada exterior, ni perjudicar la estética de la misma.

2. Los aparatos de aire acondicionado que sean visibles desde la vía pública sólo podrán instalarse en la posición que no perjudiquen a la estética de la fachada.

3. Los equipos de acondicionamiento o extracción de aire en locales situados alineados a vial, no podrán tener salida a fachada a menos de tres (3) metros sobre el nivel de la acera.

4. Queda expresamente prohibida cualquier tipo de instalación en fachadas de edificaciones con algún nivel de protección.

Artículo 7.4.13. Cuerpos salientes.

1. Son cuerpos salientes los cuerpos de la edificación habitables u ocupables, cerrados o abiertos, que sobresalen del plano de fachada, o de la alineación de la edificación, o de la alineación del espacio libre interior de la manzana.

2. Se prohiben los cuerpos salientes en planta baja.

3. Salvo que las normas de zona dispusieran otra cosa, se permiten los cuerpos salientes siempre que no vuelen más del veinte por ciento (20%) de la latitud de la calle, con un máximo de un (1) metro sobre la línea de edificación, y sin que pueda su ancho exceder de un medio (1/2) de la longitud de la fachada.

4. En los edificios alineados a vial los cuerpos salientes deberán separarse la medida de vuelo y como mínimo sesenta (60) centímetros de la medianería sobre el plano de fachada.

Artículo 7.4.14. Elementos salientes.

1. Elementos salientes son partes integrantes de la edificación o elementos constructivos no habitables ni ocupables de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación, o de la alineación interior. No tendrán la consideración de elementos salientes los toldos y marquesinas que serán objeto de la correspondiente ordenanza municipal.

2. Los elementos salientes tales como los zócalos, pilares, aleros, gárgolas, parasoles y otros semejantes fijos, limitarán su vuelo de conformidad con las siguientes particularidades:

   a. Se admiten en todas las situaciones los zócalos y molduras que podrán sobresalir un máximo de diez (10) centímetros respecto al paramento de fachada.

   b. Se admiten los elementos salientes en planta baja siempre que den frente a calle de más de seis (6) metros de ancho, no sobresalgan más de un cuarentavo (1/40) del ancho del vial respecto a la fachada, ni superen los cincuenta (50) centímetros de altura.

c. Se admiten los elementos salientes que se sitúen de forma que ninguno de sus puntos se encuentre a una altura inferior a tres (3) metros por encima de la rasante de la acera, y que su vuelo no supere en ningún punto una distancia igual al ancho de la acera menos sesenta (60) centímetros, y con un máximo de ciento cincuenta (150) centímetros.

d. En todo caso, el saliente máximo de cornisas y aleros no excederá de sesenta (60) centímetros sobre la alineación, sin perjuicio de lo que establezcan las ordenanzas de zona.

Artículo 7.4.15. Elementos salientes no permanentes.

Los elementos salientes no permanentes, tales como los toldos, las persianas, anuncios y similares, se regularán por las correspondientes Ordenanzas Municipales, sin perjuicio de lo que para determinadas zonas pueda establecer el Plan General.

Artículo 7.4.16. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a quince (15) centímetros, con ninguna clase de decoración de los locales comerciales, portales o cualquier otro elemento. En aceras de anchura menor que ciento cincuenta (150) centímetros no será permitido saliente alguno.

Artículo 7.4.17. Medianerías.

1. Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

2. Por razones de ornato urbano el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de las obras de mejora de medianerías en determinados espacios públicos de importancia y estética.

3. El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

Artículo 7.4.18. Cerramientos.

1. Tanto los solares como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes situados en la alineación oficial, de altura comprendida entre dos (2) y tres (3) metros, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado.

2. Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura inferior a doscientos cincuenta (250) centímetros, salvo en zonas de edificación aislada en las que el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos podrá resolverse:

   a. Con elementos ciegos de cincuenta (50) centímetros de altura máxima, completados, en su caso, mediante protecciones diáfanas estéticamente acordes con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares hasta una altura máxima de doscientos cincuenta (250) centímetros.

   b. Por medio de cerramientos de estética acorde con el lugar, que no formen frentes opacos continuos de longitud superior a veinte (20) metros, ni rebasen una altura de dos (2) metros. Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso, el cerramiento se ajustará a las necesidades del edificio y requerirá aprobación de la Administración Urbanística Municipal.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Artículo 7.4.19. Protección del arbolado.

1. La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

2. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

3. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesto de forma inmediata por la persona o personas causantes de su pérdida.

4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

Artículo 7.4.20. Incremento del patrimonio urbano natural

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de obra nueva deberá, a los efectos de considerar la parcela con la condición de solar y con independencia de las obligaciones derivadas del deber de urbanizar, plantar una especie arbórea por cada fracción de veinte (20) metros cuadrados edificables en el frente de la parcela. Cuando las circunstancias concurrentes aconsejaran posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por la Administración Urbanística Municipal, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose basándose en el índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

Artículo 7.4.21. Consideración del entorno.

1. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

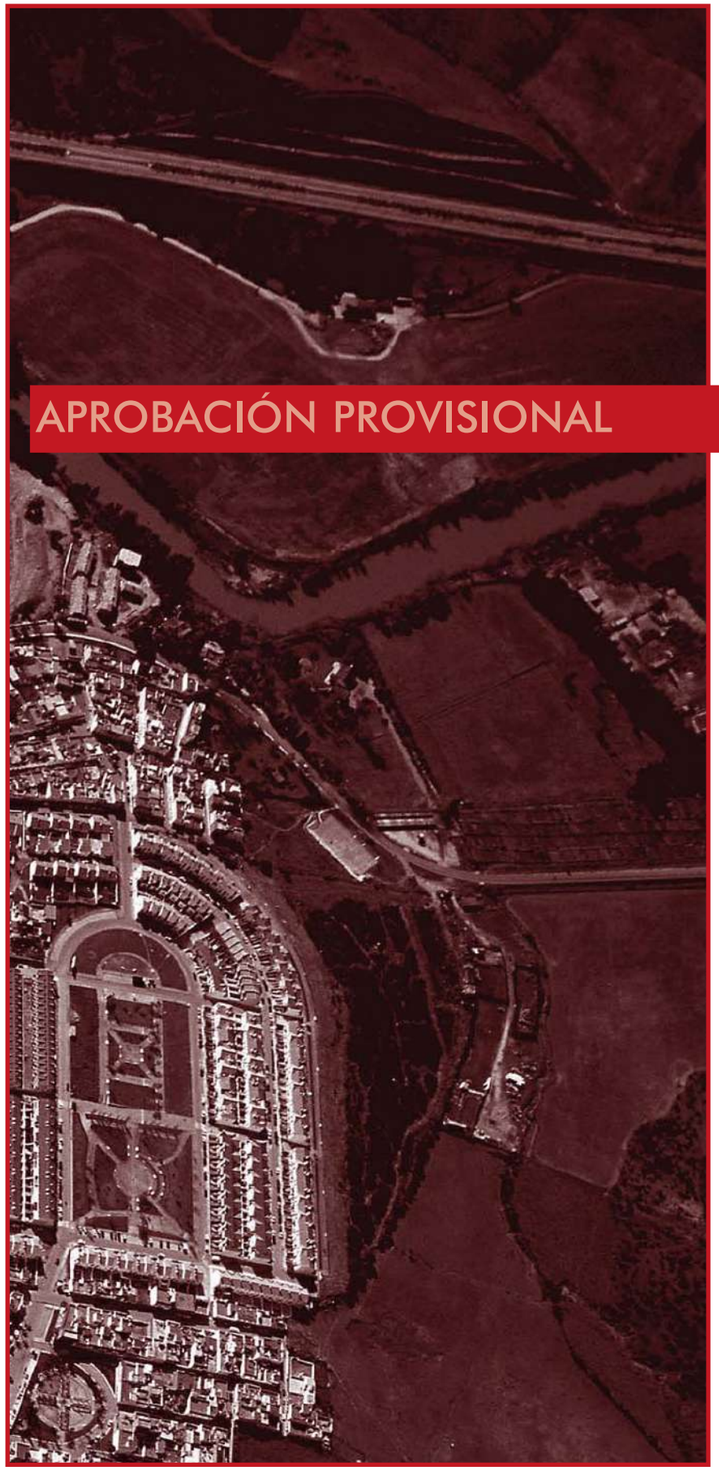
2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada.

3. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

Artículo 7.4.22. Urbanización y ajardinamiento de los patios de manzana.

Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO VIII.

TITULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES DE PROTECCIÓN

CAPITULO I. CONDICIONES DE PROTECCION AMBIENTAL

Artículo 8.1.1. Aplicación

1. El régimen de protecciones que se regulan en el presente capítulo deriva de las determinaciones de la legislación sectorial, que el planeamiento hace suyas incorporándolas a su normativa.

2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.

3. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:

a. Se deberán detallar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.

b. Respecto al abastecimiento de agua se deberá justificar la disponibilidad del recurso para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.

c. En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberá contemplar la recogida selectiva de los mismos.

d. Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.

e. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial y de actividades económicas se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a lo establecido en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del Aire.

f. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

g. Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.

4. Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos, y quedan sujetas a los actos de control y disciplina.

   Todas las medidas correctoras y protectora, de carácter ambiental, propuestas tanto en el Estudio de Impacto Ambiental como en la Declaración deberán incorporarse en los Proyectos de Urbanización con el suficiente grado de detalle para garantizar su efectividad. Por ello, aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria en el proyecto, o bien en un nuevo proyecto de mejoras. Las medidas que no puedan presupuestarse deberán incluirse en los Pliegos de Descripciones Técnicas Particulares y en su caso, Económico-Ambientales de obras y servicios.

5. En el plazo máximo de un año deberán elaborarse unas Ordenanzas Municipales del Medio Ambiente adaptadas al

Decreto 326/2003 (Reglamento de Protección contra la contaminación Acústica en Andalucía)

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación

Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental promulgada para la Comunidad Autonómica Andaluza, así como los reglamentos que la desarrollan, que son:

- Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental de la Comunidad Autonómica de Andalucía (Decreto 292/1995, de 12 de Diciembre).
- Reglamento de Calificación Ambiental (Decreto 297/1995, de 19 de Diciembre).
- Reglamento de Informe Ambiental (Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1996).
- Reglamento de Residuos (Decreto 283/95).
- Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 76/96).
- Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces

De igual forma será de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente, entre las que se encuentra, entre otras:

- La Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas
- La Ley 22/1973, de 21 de Julio, de Minas.
- La Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre
- La Ley 10/1998 de Residuos.

Artículo 8.1.3. Protección del medio ambiente

1. Las condiciones establecidas por estas Normas para la protección del medio ambiente se refieren a los siguientes extremos:
   - Vertidos sólidos (basuras).
   - Vertidos líquidos (aguas residuales).
   - Vertidos gaseosos.
   - Contaminación acústica y vibratoria.
   - Protección contra incendios.
   - Utilización de explosivos.
   - Y demás establecidas en el art 3 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental.
2. Las actividades industriales que se implanten en el término municipal y que sean susceptibles de producir riesgos medioambientales, deberán elaborar un Plan de Emergencia Exterior, que debe evaluar los riesgos y accidentes potenciales en la empresa y sus consecuencias para el medio ambiente, así como las medidas preventivas, las medidas a tomar en caso de emergencia y las medidas correctivas.

Artículo 8.1.4. Vertidos sólidos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995); por la Ley 22/1973 de 21 de Julio, de Minas y por la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas, y demás normativas aplicables.
2. Solo podrán realizarse vertidos de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos controlados, ubicados en aquellos puntos que deberán elegirse dentro del suelo no urbanizable de acuerdo con las condiciones que para esta clase de suelo se establecen en estas Normas, y en aplicación de los criterios de la Ley 42/1995 sobre residuos sólidos urbanos y de la Ley 10/1998 de Residuos.

3. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos sólidos a la red de alcantarillado.

4. El Ayuntamiento establecerá las características y condiciones del servicio de recogida, conducción y depósito.

5. La planificación y gestión de los residuos sólidos urbanos y agrícolas, así como los tóxicos y peligrosos se realizará de acuerdo son el Plan Director Territorial de Gestión de Residuos urbanos de Andalucía, el Plan de Gestión y Aprovechamiento de escombros de provincia de Cádiz y el Plan Andaluz de Residuos Peligrosos.

6. El Ayuntamiento establecerá unas Ordenanzas Municipales de desechos y residuos con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal.

7. En todos los Proyectos de Urbanización se establecerán las previsiones oportunas para la localización de los contenedores de recogidas de residuos.En los sectores industriales se exigirá ,además, un punto limpio cuando puedan generarse residuos peligrosos

8. Los polígonos industriales existentes deberán disponer de un punto limpio si en el mismo se generan residuos peligrosos. Esta obligación se cumplimentara antes del 2010.

Artículo 8.1.5. Vertidos líquidos

1. Los vertidos de aguas residuales a cauces públicos deberán contar con la autorización del organismo de la cuenca hidrográfica según dispones la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto), respetándose los parámetros de vertidos fijados en dicha Ley y Normas concurrentes.

2. Las aguas residuales no podrán verter a cauce libre o canalización sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (Ley 29/1985 de 2 de Agosto) y Ley de Protección Andaluza y sus Reglamentos.

3. En el Suelo Urbano y Urbanizable todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal.

   En caso de vertidos industriales se estará a lo regulado en la Ley de Protección Ambiental Andaluza y Reglamentos según el tipo de industria esté en un Anexo u otro, estableciéndose el tipo de depuración previa antes de su vertido a la red municipal.

4. Las fosas sépticas estarán sujetas a los siguientes extremos:

   a. No se permiten en suelo clasificado como urbano o urbanizable.

   b. La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de 250 l/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.

   c. Sobre la dimensión en altura que se precise según lo anterior, deberán añadirse:

      - 10 cm en el fondo para depósito de cienos.
      - 20 cm en la parte superior sobre el nivel máximo del contenido para cámara de gases.

   d. La cámara aerobia tendrá una superficie mínima de capa filtrante de un metro cuadrado en todo caso, con un espesor mínimo de un metro.

   e. No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 10 personas en el caso de las de obras de fábrica y 20 personas en las prefabricadas, a menos que se demuestre mediante proyecto técnico debidamente una mayor capacidad. Dicho proyecto habrá de ser aprobado por el Departamento Competente de la Comunidad Autónoma.

   f. Si se emplea fábrica de ladrillo tendrá un espesor mínimo de pie y medio, cubierto el interior con un enfoscado impermeable de mortero hidráulico de cemento de 3 cm de espesor. Si se emplea hormigón, el espesor mínimo será de 25 cm cuando se trate de hormigón en masa; 15 cm para hormigón armado "in situ" y 10 cm cuando se utilicen piezas prefabricadas.

   g. La fosa distará 25 cm como mínimo de los bordes de parcela y estará en la parte más baja de la misma, sin perjuicio de donde resulte en virtud de la vigente

legislación en materia de aguas o donde especifique la Confederación Hidrográfica.

Artículo 8.1.6. Vertidos gaseosos

1. Quedará regulado por la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental y sus Reglamentos, y en especial el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996).

2. Corresponde a la Agencia de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, la vigilancia, control potestad sancionadora y el establecimiento de medidas cautelares, de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en aquellas actividades incluidas en los anexos primero y segundo de la Ley de protección Ambiental y sus Reglamentos; correspondiendo al ayuntamiento dichas competencias en el caso de las actividades del Anexo tercero.

3. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la normativa vigente Decreto 833/1975 del Ministerio de Planificación del Desarrollo y su desarrollo posterior, así como el Reglamento de la Calidad del Aire (Decreto 74/1996) en su Título II.

4. Las actividades potencialmente contaminantes de la atmósfera seguirán la tramitación y obligaciones establecidas en el Título II, Capítulo II del Reglamento de Calidad del Aire. Tales actividades son las incluidas en el Catálogo del Anexo I de dicho Reglamento.

Artículo 8.1.7. Contaminación acústica y vibratoria

1. Quedará regulado por la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, y el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica de Andalucía.

2. Corresponde al Ayuntamiento la competencia de vigilancia y control general de los niveles de emisión e inmisión de contaminantes a la atmósfera, en caso de las actividades incluidas en el Anexo Tercero de la Ley de Protección Ambiental. La potestad sancionadora, vigilancia, control y establecimiento de medidas cautelares para las actividades de los anexos primero y segundo y su Reglamento, le corresponde a la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la Ley del Ruido y el Reglamento de Calidad del Aire, sin perjuicio de la aplicación de los límites más restrictivos que se establezcan en estas Normas para determinados usos.

4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.

5. Los servicios de inspección municipal podrán realizar en todo momento cuantas comprobaciones sean oportunas y el propietario o responsable de la actividad generadora de ruidos deberá permitirlo, en orden al cumplimiento de lo establecido en este artículo, facilitando a los inspectores el acceso a las instalaciones o focos de emisión de ruidos y disponiendo su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores, pudiendo presenciar aquellos el proceso operativo.

Artículo 8.1.8. Protección contra incendios

Las construcciones e instalaciones en su conjunto y sus materiales, deberán adecuarse como mínimo a las exigencias de protección establecidas por la Norma Básica de la Edificación NBE-CPI actualizada, y las normas de prevención de incendios vigentes para cada tipo de actividad.

Artículo 8.1.9. Utilización de explosivos

1. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello.

2. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa.

3. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.

Artículo 8.1.10. Exigencias sobre el uso de materiales

1. Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.

2. En la medida de lo posible tendrá preferencia el uso de materiales alternativos al PVC en todo elemento constructivo (carpinterias, paramentos, tuberías, aislamientos, mecanismos, etc.).

3. Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.

Artículo 8.1.11. Condiciones de diseño medioambiental

A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones de diseño arquitectónico:

a. Iluminación natural: en el diseño de todo edificio o construcción, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial solo sea considerada como solución excepcional o de emergencia para las horas diurnas.

b. Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino.

c. Energía solar: toda edificación nueva, que no sea residencial unifamiliar, incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60 % de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior. Se recomienda incorporar placas fotovoltaicas y las correspondientes instalaciones acumuladoras, con capacidad suficiente o razonable para cubrir parte de las necesidades propias del edificio.

d. Otras energías alternativas: se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.

e. Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica. Se prohibe el uso del Fuel-oil.

Artículo 8.1.12. Obligación de restitución medioambiental

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas o ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.

2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

3. En los ámbitos que sean objeto de transformación urbanística en los que se haya en desarrollo actividades potencialmente contaminantes deberían realizarse previamente a su ejecución las labores necesarias tendentes a su descontaminación conforme a lo dispuesto en el R.D. 9/2005

CAPITULO II. NORMAS DE PROTECCION DEL MEDIO URBANO Y NATURAL

SECCIÓN 1ª. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 8.2.1. Cauces, riberas y márgenes

1. Quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos. Podrá autorizarse la extracción de áridos siempre que se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal para la realización en movimientos de tierras.

2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.Dicho estudio se presentara ente el órgano ambiental competente.

3. Las márgenes de los ríos donde se haga sensible el efecto de las mareas se considerarán ribera del mar siendo, en consecuencia, de aplicación las normas establecidas en la Ley 22/1988 de Costas sobre servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre en una zona de 100 metros, medida tierra adentro desde el límite interior de la ribera. La delimitación de las zonas en las que sea de aplicación la Ley de Costas vendrá determinada por los deslindes aprobados

Artículo 8.2.2. Ordenación de terrenos inundables

1. Sin perjuicio de lo establecido en los Planes Hidrológicos de cuenca y de las limitaciones de uso que establezca la Administración General del Estado en el ejercicio de la competencia atribuida por el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, la ordenación de los terrenos inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones generales:

   a. En los terrenos inundables de período de retorno de 50 años no se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente. Excepcionalmente, y por razones justificadas de interés público, se podrán autorizar instalaciones temporales.

   b. En los terrenos inundables de períodos de retorno entre 50 y 100 años no se permitirá la instalación de industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además, en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

      Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de período de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohibe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de período de retorno es mayor a 0,2.

   c. En los terrenos inundables de período de retorno entre 100 y 500 años no se permitirá las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

2. Las autorizaciones de uso que puedan otorgarse dentro de terrenos inundables estarán condicionadas a la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

Articulo 8.2.3. Protección del acuífero

1. Queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que

por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.

2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.

3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.

4. Cuando el peligro potencial para el acuífero sea grande como es el caso de depósitos o almacenamientos de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, instalaciones ganaderas, balsas de decantación, lixiviados, etc., se exigirá un Estudio de Impacto Ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

   El Proyecto Técnico de la instalación justificará la imposibilidad de riesgo de contaminación del acuífero, e incluirá una medida de protección adicional a las que fueran exigibles por las normas técnicas específicas o por la buena construcción, que permita la recuperación del fluido en el caso de fuga.

5. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.

6. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas permitidas en el suelo no urbanizable, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

7. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos

Artículo 8.2.4. Regulación de Recursos

1. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualesquiera otras construcciones de conformidad será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

2. Iguales justificaciones deberán adoptarse en la tramitación de todos los Proyectos de Urbanización y para la implantación de usos de carácter industrial, de utilidad pública o interés social y de vivienda en suelo no urbanizable.

SECCIÓN 2ª. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.

Artículo 8.2.5 Normas cautelares

1. Los terrenos clasificados como no urbanizables que hayan sufrido los efectos de un incendio forestal no podrán ser objeto de expediente de modificación o revisión de planeamiento general con la finalidad de incorporarlos al proceso edificatorio durante al menos 5 años, a contar desde que se produjo el incendio.

2. A los efectos de lo dispuesto en el Título XII de las presentes Normas, se entenderá que existe riesgo de formación de núcleo de población y que por consiguiente es un supuesto de parcelación urbanística ilegal, cuando la división de una parcela en dos o más lotes se produzca en el plazo de tres años anterior o posterior al momento en que acontezca un incendio forestal en los terrenos objeto de segregación, sin necesidad de que concurra ninguna de las circunstancias objetivas o/y subjetivas que revele el peligro de formación del núcleo de población definidas en el citado artículo.

Artículo 8.2.6 Directrices para el desarrollo urbanístico

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación matorral existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.

2. Los Planes Parciales a desarrollar contendrán los estudios paisajísticos de detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y la incidencia paisajística de las actividades urbanísticas a desarrollar.

3. Se elabora con el plazo máximo de dos años un Plan de Prevención de Incendios Forestales, debiendo recogerse en el planeamiento urbanístico de desarrollo las directrices y recomendaciones del mismo

Artículo 8.2.7 Normas de uso de los espacios libres y zonas verdes

La utilización de los espacios destinados a jardines, plazas públicas y zonas verdes, estará sujeta a las prescripciones de las Ordenanzas Municipales que regulen estos espacios conforme a su naturaleza y destino..

Artículo 8.2.8 Autorización para la tala de árboles

La tala de árboles quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 8.2.9. Incremento del patrimonio urbano natural

1. A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, y como uno de los condicionantes para considerar una parcela con la condición de solar, será exigible que el espacio público al que de frente cuente con una especie arbórea por cada fracción de 25 metros cuadrados edificables. Cuando las características del acerado impidan o aconsejen posponer la plantación, ésta se llevará a cabo en la zona indicada por los Servicios Municipales, que publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomando como unidad la acacia. Esta obligación podrá sustituirse por su equivalente económico para su ejecución subsidiaria por la Administración, valorándose en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente.

2. Los patios de manzanas deberán ajardinarse al menos en cincuenta por ciento (50%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 8.2.10. Normas generales de protección

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las Normas y Planes Sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.

2. Se considera masa arbórea sujeta a las determinaciones de la presente Norma, todas las localizadas en el término municipal con independencia del régimen de propiedad del suelo.
3. Cualquier actuación en zonas de masas arboladas que implique la eliminación de parte de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

   a. El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de la originaria.

   b. El cumplimiento de la obligación de reponer cinco (5) árboles por cada uno de los eliminados en zonas de dominio público, con las especies adecuadas.

4. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.

5. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.

6. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.

7. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.

8. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.

SECCIÓN 3ª. PROTECCIÓN DE LA FAUNA

Artículo 8.2.11 Actividades cinegéticas y protección piscícola

1. Será necesaria la obtención de previa licencia urbanística para el levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para la tramitación de la licencia se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la solicitud de licencia para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

SECCIÓN 4ª. PROTECCIÓN DEL SUELO

Artículo 8.2.12. Actividades extractivas y vertidos

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en el Artículo 12.2.6 de estas Normas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración Urbanística Municipal.

3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al 15% que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de la misma, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.

4. La concesión de la misma podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos.

5. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

SECCIÓN 5ª. PROTECCIÓN DEL PAISAJE URBANO Y NATURAL

Artículo. 8.2.13 Adaptación al ambiente e imagen urbana

1. La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios, en conjuntos o individualizadamente, como a las áreas no edificadas, corresponde al Ayuntamiento, por lo que, cualquier actuación que pudiera afectar a la percepción de la ciudad deberá ajustarse a las presentes Normas así como aquellas otras Ordenanzas establecidas al efecto.

2. De igual forma, justificadamente, el Ayuntamiento podrá denegar o condicionar cualquier actuación que resulte antiestética o lesiva para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.

3. Las construcciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

   a. Las nuevas construcciones y alteraciones de las existentes deberán adecuarse en su diseño y composición con el ambiente urbano en el que estuvieren situadas. A tales efectos la Administración Urbanística Municipal podrá exigir como documentación complementaria del proyecto de edificación la aportación de análisis de impacto sobre el entorno, con empleo de documentos gráficos del conjunto de los espacios públicos a que las construcciones proyectadas dieren frente y otros aspectos desde los lugares que permitieren su vista. En los supuestos en que

la singularidad de la solución formal o el tamaño de la actuación así lo aconsejen, podrá abrirse un período de participación ciudadana para conocer la opinión tanto de la población de la zona como de especialistas de reconocido prestigio.

b. En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

c. Cuando una edificación sea objeto de una obra que afecte a su fachada y se encuentre contigua o flanqueada por edificaciones objeto de protección individualizada, se adecuará la composición de la nueva fachada a las preexistentes, armonizando las líneas fijas de referencia de la composición (cornisa, aleros, impostas, vuelos, zócalos, recercados, etc.) entre la nueva edificación y las colindantes.

d. En todo caso, las soluciones de ritmos y proporción entre los huecos y macizos en la composición de las fachadas, deberán adecuarse en función de las características tipológicas de la edificación, del entorno, y específicas de las edificaciones catalogadas, si su presencia y proximidad lo impusiere.

e. En las obras en los edificios que afecten a la planta baja, ésta deberá armonizar con el resto de la fachada, debiéndose a tal efecto incluir sus alzados en el proyecto del edificio y ejecutarse conjuntamente con él.

f. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.

g. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de las mismas a una solución de diseño unitario.

4. En todo el ámbito del suelo clasificado como urbano y urbanizable se prohiben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos. La nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará siempre mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.

5. En suelo no urbanizable se prohíbe la publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

6. En el ámbito del suelo urbano se prohíbe la manifestación de la actividad publicitaria, salvo en aquellos espacios debidamente acondicionados y autorizados por la Administración. Se admitirán los anuncios comerciales en los propios locales promocionados, que deberán adaptarse al ambiente en cuanto a tamaño, diseño y materiales.

7. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.

8. Para la atenuación de los impactos negativos se tendrán en cuenta las siguientes normas:

   a. En los edificios que contengan elementos que no se integren en el medio en que se insertan, la concesión de licencia de obras quedará condicionada a la realización de las obras que eliminen o atenúen los impactos negativos que contengan.

   b. La obligatoriedad de realizar las obras referidas en el número anterior se exigirá cuando las obras solicitadas sean de reestructuración o cuando sean de igual naturaleza que las necesarias para eliminar los referidos impactos negativos.

   c. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas forestales, etc.) o requieran esa ubicación

por motivos funcionales deberá presentarse documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje así como las medidas propuestas para su integración.

9. A efectos de proteger la naturalidad y el paisaje del litoral, la altura de la edificación de la zona de protección, en los suelos urbanizables, deberá ser tal que minimice su impacto negativo.

10. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

11- La Administración Urbanística Municipal exigirá en las actuaciones singulares la inclusión en la documentación con la que se solicite al licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada

12. La administración urbanística municipal podrá establecer criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento, así como de las colaboraciones admisibles.

13. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle, demostrarán, la consecución de unidades coherentes en el aspecto formal, mediante los correspondientes estudios del impacto. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios existentes, se justificará la solución adoptada, que deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

   a. Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).

   b. Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

   c. Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

14. Para la mejora y recualificación del paisaje y de la imagen urbana se podrán redactarse Planes Especiales.

SECCION 6ª. PROTECCION DEL LITORAL

Artículo 8.2.14. Protección del litoral

1. En relación con las licencias y autorizaciones que afecten al dominio público marítimo terrestre y a sus zonas de servidumbre de protección, tránsito y acceso al mar, así como en la zona de influencia se estará especialmente a lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas (en adelante L.C.), el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la misma.

   En consecuencia, los servicios competentes del Ministerio de Medio Ambiente y Consejería de Medio Ambiente y demás organismos competentes, habrán de autorizar o informar con carácter preceptivo y/o vinculante, según esté legalmente establecido, las actividades de planeamiento o que impliquen edificación, instalación o uso sobre las zonas señaladas en el apartado precedente.

2. A los efectos de proteger la naturalidad y el paisaje de las playas, la altura de la edificación de la zona de influencia deberá ser tal que minimice su impacto paisajístico. En suelos urbanizables y urbanos no consolidados, en playa sin acantilado, la altura de la edificación quedará por debajo de una inclinada del 15% con respecto del terreno en el plano perpendicular a la costa, a partir del límite de la línea de dominio marítimo terrestre.

3. Las vías de circunvalación, incluidos los caminos, no permitirán los vehículos acceder directamente a la orilla, con la excepción de los vehículos de socorro y explotación de actividades litorales.

Los aparcamientos se localizarán en lugares que eviten la degradación del paisaje y obstrucción de panorámicas.

4. En cualquier tipo de obra o proyecto que pudiera producir una alteración del dominio público marítimo terrestre, se requerirá una evaluación de sus efectos sobre el mismo. Las obras de infraestructuras viarias, de saneamiento y tendidos eléctricos deberán tener en cuenta las condiciones que se establecen en la Ley y Reglamento de Costas

5. Con el fin de mantener la integridad físico-natural de las formaciones dunares, se prohibe expresamente la realización de:

   - Cortes o allanamientos.
   - Instalaciones o construcciones de cualquier tipo, a no ser que se justifique debidamente su necesidad y la falta de impacto.
   - Extracciones de árido.
   - Vertido de residuos sólidos de cualquier tipo.
   - Los accesos a la playa en los sistemas dunares se hará sobre plataforma de madera elevada a fin de evitar su degradación.

6. Con la finalidad de proteger las Aguas Litorales quedan prohibidos todos los vertidos, cualquier que sea su naturaleza y estado físico, que se realicen de forma directa o indirecta desde tierra a cualquier bien de dominio público marítimo terrestre, que no cuente con la correspondiente autorización administrativa. Se prohíben en todo caso, los vertidos de aguas residuales en la zona de servidumbre de protección y en la zona de influencia. De igual modo, se prohíbe la instalación de colectores paralelos a la costa en los veinte (20) primeros metros de la zona de servidumbre de protección

7. En los sectores del suelo urbanizable y urbano no consolidado, los terrenos localizados en la zona de servidumbre de protección se calificarán como sistemas de espacios libres de uso y dominio público. Tendrán la consideración de Sistemas Generales aquéllos que se establezcan en el planeamiento general; en otro caso, pertenecerán al sistema local. Además se dispondrá fuera de la zona de servidumbre de protección, de una superficie destinada al sistema de espacios libres con destino a las áreas de juego y recreo para niños que cumplimente las exigencias reglamentariamente establecidas.

8. Los Planes Parciales que tengan por objeto la ordenación de sectores del suelo urbanizable o del urbano no consolidado, localizados en la zona de influencia del dominio público marítimo terrestre, distribuirán la edificabilidad asignada por el Plan General de forma tal que se evite la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes en este ámbito, garantizando en todo caso que la densidad de edificación en la zona de influencia sea inferior a la media del suelo urbanizable.

9. Las disposiciones contenidas en el presente artículo pertenecen a la ordenación estructural del Plan General.

CAPITULO III. NORMAS DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES DEMANIALES

Artículo 8.3.1. Disposición General

1. Todos los terrenos colindantes con los bienes de dominio público estarán sujetos a las limitaciones de uso que establecen las correspondientes legislaciones sectoriales, sin perjuicio de las normas establecidas por el presente Plan.

2. La regulación relativa a las servidumbres de protección a los bienes demaniales y a los servicios públicos es una limitación al uso de los predios que prevalece, en los términos establecidos en cada regulación sectorial, sobre las condiciones establecidas en la normativa de zona.

Artículo 8.3.2. Servidumbres de las vías de comunicación

1. Se prohíbe expresamente la incorporación del sistema viario propio de las urbanizaciones a las carreteras de cualquier tipo. En este sentido, todas las parcelas con frente a carreteras tendrán una vía secundaria de acceso independiente de aquellas, no permitiéndose dar acceso a estas parcelas directamente desde las carreteras, sino en los enlaces e intersecciones concretamente previstos. Entre dos enlaces e intersecciones de una misma carretera o camino público, la distancia no podrá ser menor de:

   - En carreteras provinciales: 300 m
   - En carreteras locales: 150 m
   - En caminos vecinales: 80 m

2. En cuanto a las zonas de dominio público, de afección, servidumbres, separación de edificaciones e instalaciones y demás determinaciones relativas a vías de comunicación se estará a lo establecido en la Ley de Carreteras (Ley 25/1998 de 29 de Julio) y sus Reglamentos, así como a la Ley de Carreteras de la Comunidad Autónoma Andaluza.

3. Será necesaria la previa licencia del órgano administrativo del que dependa la carretera para cualquier actuación en la zona de servidumbre y afección. En aquellas carreteras que discurran por zona urbana, las autorizaciones de usos y obras corresponde al Ayuntamiento, previo informe del organismo titular de la vía.

4. En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que invadan o afecten de algún modo a las vías públicas o caminos existentes, a las nuevas vías previstas en las Normas o las franjas de protección establecidas en las mismas.

Artículo 8.3.2. Servidumbres de la red de energía eléctrica

1. Se recomienda no realizar ninguna construcción, ni siquiera de carácter provisional, dentro de los siguientes anchos de calle de reserva:

   - Línea de 380 Kv 30 m
   - Línea de 220 Kv 25 m
   - Línea de 138 Kv 20 m
   - Línea de 66 Kv 15 m
   - Línea de 45 Kv 15 m

2. La servidumbre de paso de energía eléctrica no impide al dueño del predio sirviente cercarlo, plantar o edificar en él, dejando a salvo dicha servidumbre y respetando los anchos de reserva recogidos en el número anterior. En todo caso, se respetarán las distancias y demás determinaciones establecidas en la legislación de líneas alta tensión.

Artículo 8.3.3 Servidumbres de cauces públicos

1. Se estará en todo a lo establecido en el Real Decreto Legislativo 1/2001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en este artículo.

2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:

   a. A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público.

b. A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

3. Sin perjuicio de lo establecido en la legislación estatal de aguas y en los Planes Hidrológicos de cuenca, la ordenación de las zonas de servidumbre y policía en zonas inundables estará sujeta a las siguientes limitaciones, siempre que no sean menos restrictivas que las establecidas en el artículo 14 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces:

   a. En la zona de servidumbre no se permiten nuevas instalaciones o edificaciones, de carácter temporal o permanente, salvo por razones justificadas de interés público y siempre que se garantice su adecuada defensa frente al riesgo de inundación así como la ausencia de obstáculos al drenaje, todo ello sin perjuicio de la competencia estatal en la materia.

   b. En la zona de policía en suelo no urbanizable no se permitirá su ocupación con edificaciones, admitiéndose únicamente las provisionales y las destinadas al esparcimiento de la población siempre que facilite el drenaje de las zonas inundables.

   c. En suelo urbanizable, la localización de los espacios libres se situará en la zona de policía, y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la zona de servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el proyecto de urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.

4. En todas las urbanizaciones previstas en el suelo urbano no consolidado que linden con zonas de cauces públicos la zona de 20 metros de anchura, contada desde la línea de máxima avenida normal o desde la línea de cornisa natural del terreno, deberá destinarse a espacio libre.

5. Podrán ser objeto de establecimiento de servidumbre de uso público aquellos pasillos que, a través de urbanizaciones y predios particulares, se consideren necesarios para enlazar la zona de uso público de la orilla de los ríos, lagos o embalses, con las carreteras y caminos públicos más próximos.

Artículo 8.3.4 Normas de protección del abastecimiento de agua y saneamiento, en el Suelo No Urbanizable

En las redes de abastecimiento de agua y las redes de saneamiento que transcurran por el Suelo No Urbanizable, se establece una zona exenta de edificaciones de 4,00 m de anchura total, situada simétricamente a ambos lados del eje de la tubería.

Artículo 8.3.5 Protección de las vías pecuarias y caminos rurales

1. Las vías pecuarias y caminos rurales son bienes de dominio público destinados principalmente al tránsito del ganado y comunicaciones agrarias. La Consejería de Medio Ambiente deberá efectuar el oportuno deslinde de las vías pecuarias.

2. Las vías pecuarias existentes y propuestas en el término municipal de Loas Barrios, vienen recogidas en el plano de ordenación estructural nº 3 " Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable". complementado en el Anexo I. Sistema Viapecuario. Alternativas del presente Plan, que contiene de forma pormenorizada las alternativas proyectadas.

3. Los usos de las Vías Pecuarias tendrán en consideración los fines establecidos en el artículo 4 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía especialmente el fomento de la biodiversidad, el intercambio genético de las especies faunísticas y florísticas y la movilidad territorial de la vida salvaje. Son usos autorizables los usos tradicionales de carácter agrícola compatibles con el transito ganadero y las funciones ambientales de las Vías Pecuarias. También los desplazamientos de vehículos y maquinaria agrícola.

4. Los equipamientos que se proyecten sobre la red de Vías Pecuarias para fomentar el de uso público de las mismas se localizarán preferentemente en los abrevaderos-descansaderos existentes y propuestos, excepto en aquellos ubicados en terrenos de especial interés ecológico en los que se prohíben.

5. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Es requisito imprescindible el informe favorable del organismo competente.

6. Cuando una vía pecuaria se incorpore al suelo urbano o urbanizable se aportarán los terrenos del trazado alternativo que la sustituya conforme a las previsiones del presente Plan.

7. La obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazados de vías pecuarias previstos en el presente Plan se podrán llevar a cabo por las reglas establecidas en el artículo 38 del Decreto 155/1998, de 21 de Julio y por cualquiera de los mecanismos previstos en la legislación urbanística para los sistemas generales o las actuaciones singulares.

8. La anchura mínima de los caminos rurales será de 6 metros.

9. Con independencia de lo dispuesto en las normativa sectorial de aplicación, se define las siguientes zonas de afección a aplicar a los caminos rurales y vías pecuarias:

   a. Separación de vallados al límite de la vía: 5 metros.

   b. Separación de edificaciones al límite de los viarios: 20 metros.

10. En los ámbitos de los sectores de suelo urbanizable en los que existan tramos de vías pecuarias que deban ser objeto de desafectación como consecuencia de la propuesta de trazado alternativo que la sustituya, en el trámite de aprobación del correspondiente Plan Parcial deberá recabarse informe de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente

Artículo 8.3.6 Protección de las vías ferroviarias

1. Las ordenaciones de los terrenos cruzados o colindantes con las líneas férreas respetarán las limitaciones impuestas en el Capítulo III de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre del Sector Ferroviario y por las normas del presente Plan.

2. En el suelo no urbanizable y en el urbanizable, la línea límite de edificación se situará a 50 metros de la arista exterior más próxima a la plataforma sobre la que se asienta la línea férrea. Los Planes Parciales podrán ampliar la zona límite de edificación conforme a las recomendaciones del Estudio de Impacto Acústico.

3. En el suelo urbano, el límite de la edificación se ajustará a las alineaciones establecidas en el presente Plan que respeta en todo caso la zona de protección del dominio público ferroviario, que en esta clase de suelo, se sitúa a 8 metros de las aristas exteriores de explanación.

4. Los terrenos de la zona del dominio público ferroviario tendrán la consideración de Sistema General de Comunicaciones (Ferroviario).

5. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en terrenos colindantes con el sistema general ferroviario están obligadas a vallar, a su cargo, las linden con éste o a establecer medidas de protección suficientes para garantizar la seguridad de las personas y bienes. Cuando las condiciones generadas por la nueva urbanización aconsejen la supresión de pasos a nivel, se imputará su ejecución a los promotores de la urbanización y será exigible a éstos la construcción del paso a distinto nivel sustitutivo. Para estos puntos de cruce, tanto en suelo urbano como urbanizable, será preceptivo el desarrollo de un Estudio de Detalle, cuya aprobación requerirá la conformidad de la Administración competente en materia ferroviaria.

6. En el suelo no urbanizable en los casos en que se produzcan líneas de cruces carretera-ferrocarril, será inedificable el área delimitada por las intersecciones de las zonas de afección de la carretera y el ferrocarril.

7. Para realizar en las zonas de protección cualquier tipo de obras o instalaciones, será necesario la previa autorización de RENFE, quien podrá establecer las condiciones en las que deba ser realizada la actividad de que se trate.

8. En los sectores de suelo urbanizable y en el urbano no consolidado que se localicen colindantes con el Sistema General Ferroviario deberán efectuarse estudios de impacto acústico, cuyas medidas de protección propuestas deberán recogerse en los instrumentos de planeamiento y proyectos de urbanización, incluso de edificación, que se formulen y redacten con posterioridad.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

SECCION 1ª CRITERIOS DE PROTECCIÓN.

Artículo 8.4.1. Delimitación y objetivo.

Las presentes Normas tienen por objeto regular el desarrollo de la legislación vigente relativa a la protección del patrimonio histórico en concurrencia con las previsiones de ordenación que propicien el desarrollo del Plan General de .....

Artículo. 8.4.2. Clasificación de Patrimonio.

Se establecen cuatro grupos en la clasificación del Patrimonio Arquitectónico y de los espacios no construidos en función de su interés, circunstancias particulares de cada área y determinaciones de planeamiento.

- Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica.
- Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC.
- Arquitectura de notable interés arquitectónico.
- Otros edificios de interés arquitectónico.

Artículo. 8.4.3. Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica

1. Se clasifican como "Enclaves Arqueológicos y Áreas de Protección Arqueológica." aquellas parcelas catastrales del término municipal, que como tales están incluidas en el Catálogo del presente Plan, las que se incluyan en la Carta Arqueológica del término municipal que se apruebe legalmente o aquellas otras en los que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren de un régimen cautelar que preserve el interés público. Se establecen tres niveles de protección: Integral, Preferente y Normal.
2. Todas las parcelas a que se hace referencia en el apartado 1 anterior se consideran como incluidas en el Catálogo del presente Plan, siendo susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en el Art. 48 y 49 de la Ley 1/1.991 de Patrimonio Histórico de Andalucía, y 72 y 75 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero. La inclusión de una finca en la Zona de Servidumbre Arqueológica es concurrente con su inclusión en cualquiera de los restantes grupos de clasificación del Patrimonio establecidos, por lo que no excluye el régimen propio del grupo al que pertenezca, sino que lo complementa con las vinculaciones propias derivadas de la servidumbre.
3. La ejecución de obras que afecten al subsuelo en estas áreas requieren, en cualquier caso, una intervención arqueológica previa, que podrán dar lugar a proyectos de excavación arqueológica y, en su caso, al inicio de excavaciones.
4. La intervención arqueológica previa se realizará por técnico competente, mediante investigación documental, comparación con los resultados conocidos, ejecución de sondeos y calicatas, etc., y se concretará en un informe arqueológico del terreno, que deberá ser aportado a la solicitud de la licencia de obras. Este informe previo contemplará el desarrollo, alcance y duración en el tiempo de las intervenciones arqueológicas en función del nivel de protección y la situación real de cada caso.
5. Si el informe arqueológico prevé la existencia de vestigios, la excavación arqueológica que se estime necesaria será supervisada por técnico competente, y deberá contar con las aprobaciones preceptivas. En función de los restos hallados podrán optarse por su traslado a otro lugar, o por su conservación "in situ". En este último caso, y según las características del hallazgo, éste podrá:
   - Integrarse en el sótano de la edificación.
   - Permanecer enterrado bajo una cimentación flotante, suprimiendo el sótano si es necesario.
   - Ser conservado al aire libre, considerando no edificable la parcela si es preciso.
6. El régimen jurídico al que se hayan sometidos los terrenos incluidos en la delimitación de Áreas de Protección Arqueológica será el establecido en el presente Plan según su clasificación y calificación urbanísticas, sin perjuicio de que se respeten las siguientes normas de carácter cautelar:

a. La solicitud de licencia deberá ser comunicada a la Administración competente en materia arqueológica, quien en el plazo de quince días informará sobre la conveniencia de realizar previamente al comienzo de las obras las prospecciones o excavaciones arqueológicas.

b. La iniciación de las obras deberá ser comunicada por el promotor de las mismas, con un mínimo de quince días de anticipación al Ayuntamiento, quién estará facultado para inspeccionar en todo momento las obras.

c. Cuando de conformidad con el informe arqueológico sea preciso realizar previamente al comienzo de las obras catas o excavaciones arqueológicas, la resolución aprobatoria del proyecto incorporará cláusula expresa relativa a las características mínimas de dichas excavaciones en cuanto a extensión en función de la superficie a edificar, sondeo estratigráfico y el plazo de suspensión de las obras para poder realizar las catas o excavaciones previstas.

d. En Suelo No Urbanizable, en estas zonas, están prohibidas las obras de desmonte, las extracciones de áridos, las explotaciones mineras y los depósitos de residuos. Cuando se determine su localización exclusivamente por un punto de coordenadas, la delimitación del Área de Protección Arqueológica abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros.

7. Normas generales de protección del Patrimonio Arqueológico. Hallazgos casuales.

a. La aparición de hallazgos casuales, de restos arqueológicos, por cualquier motivo y en cualquier punto del término municipal, deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería de Cultura o al Ayuntamiento.

b. La Consejería de Cultura o el Ayuntamiento, una vez constatada tal circunstancia, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos por el plazo de un mes establecido en la legislación vigente, sin derecho a indemnización.

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

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

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

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

Artículo 8.4.4. Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC (A)

1. Se clasifican como Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC. aquellos edificios, conjuntos y espacios delimitados como tal por el presente Plan, de relevante interés histórico, arqueológico, artístico o etnológico para la Ciudad y la Comunidad Autónoma; coincide con aquellos bienes que tienen la declaración de B.I.C. o expediente incoado, así como aquéllos susceptibles de alcanzar su inscripción en el Catálogo General. Los inmuebles incluidos en esta categoría son.

   - Torre Palmones.
   - Torre de Montelatorre.

2. Los elementos clasificados Arquitectura monumental. Edificios monumentales incoados o declarados BIC se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos.

3. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

4. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

5. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Artículo 8.4.5. Arquitectura de notable interés arquitectónico (B)

1. Se clasifican como Arquitectura de notable interés arquitectónico aquellas edificaciones que merecen ser preservados por su interés histórico, arquitectónico y etnográfico, como exponentes de la identidad cultural barreña. Los inmuebles incluidos en esta categoría son:

   - Iglesia Parroquial de San Isidro.
   - Pósito en calle Santísimo, hoy Museo Natural.
   - Casa de la Cultura en calle Calvario nº 12 y 14.
   - Casa Urrutia en Plaza de la Iglesia nº 9.
   - Casa de las Doncellas en calle Rosario nº 2.
   - Hogar del Pensionista en Paseo de la Constitución nº 16 y calle Herrería nº 42.

2. Los elementos clasificados como "Arquitectura de notable interés arquitectónico" se incorporan al Catálogo del presente Plan, y en ellos las obras necesarias serán las precisas de conservación, restauración y rehabilitación. Para la determinación del contenido de estas intervenciones, se estará a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

4. Las construcciones colindantes a edificios incluidos en la presente categoría de catalogación deberán adecuarse a las edificaciones protegidas, especialmente en lo referente a alturas, disposiciones volumétricas y de medianería, tratamiento de cubiertas y relación compositiva de sus elementos de fachada.

Artículo 8.4.6. Otros edificios o conjuntos de interés arquitectónico y edificios sometidos a protección cautelar (C)

1. Se clasifican como "Otros edificios o conjuntos de interés arquitectónico" aquellos edificios que conforman la imagen tradicional y propia de la Ciudad y que deben permanecer con su configuración formal y tipológica actual. Los edificios de interés arquitectónico que se incorporan al Catálogo del presente Plan son:

   - Casa en Callejón de las Marojas nº 1.
   - Casa en calle Santísimo nº 25.
   - Casa en Plaza de la Iglesia nº 4.
   - Casa en Plaza de la Iglesia nº 6.
   - Casa en Plaza de la Iglesia nº 10.
   - Casa en calle Alta nº 7.
   - Casa en calle de la Reina nº 31.
   - Casa en calle de la Reina nº 33.
   - Casa en calle Los Francos nº 3.
   - Casa en calle Palma nº 4.
   - Casa en calle Rosario nº 2.
   - Manzana residencial tipo "Hoff" en las calles Los Jacintos y Avenida Maestro Quico.

2. Las intervenciones en los edificios incluidos en estas Áreas se ajustarán a las condiciones establecidas en el Catálogo y en las presentes Normas.

SECCION 2ª. REGULACION DE LAS OBRAS DE INTERVENCION EN ÁREAS Y EDIFICIOS CATALOGADOS

Artículo 8.4.7. Tipología de la intervención

1. El tipo de intervención admitido para cada inmueble catalogado se explícita en la ficha de catálogo y se ajustará a las condiciones establecidas en las presentes Normas. Serán de tres categorías: conservación estricta, restauración y rehabilitación. La determinación de la categoría de la intervención se realiza de forma individualizada en las fichas de catálogo correspondientes.

2. La concreción del tipo de obra, entre las admitidas en la categoría de rehabilitación, se realizará tras la inspección y correspondiente informe de los Servicios Técnicos, debiendo solicitarse con antelación a la redacción del proyecto técnico. En este informe se concretarán, así mismo, qué elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad muy inferior al elemento protegido.

Artículo 8.4.8. Conservación Estricta

Se entiende por Conservación Estricta aquellas obras cuya finalidad es la de cumplir con la obligación de la propiedad de mantener los terrenos, edificaciones e instalaciones en las debidas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos, y que queden contenidas en el límite del deber de conservación que corresponde a los propietarios. Pueden matizarse dos tipos de obras o intervenciones dentro del deber de conservar:

a. Mantenimiento de todas las condiciones estructurales y elementos del edificio en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior, con las obras menores precisas de reparación de cubiertas, acabados, humedades y remates, para su adecuado funcionamiento; incluso habrán de conservarse las decoraciones, carpintería y mobiliario adosado, procedentes de etapas anteriores, congruentes con la categoría y uso del edificio o elemento.

b. Consolidación de elementos de las estructuras resistentes, o su refuerzo o reparación, con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio y de sus partes existentes (o de las ruinas, muros y cubiertas que restasen) sin aportaciones de nuevos elementos, debiendo quedar reconocibles las obras, sustituciones o refuerzos realizados.

c. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines catalogados, se mantendrán el diseño, arbolado y demás elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su catalogación.

Artículo 8.4.9. Restauración

Se entiende por Restauración aquellas obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto de sus estructuras como de sus elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a. Restauración arqueológica, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc).

b. Restauración con recuperación, cuyas obras, además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interiores adecuadas a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como

los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización integral. Las únicas aportaciones admisibles serán las auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Artículo 8.4.10. Rehabilitación.

Se entiende por Rehabilitación aquellas obras cuya finalidad es la de permitir un uso y destino adecuado al edificio en concreto, con las modernas condiciones exigibles de habitabilidad, sin menoscabo de poder simultanearse prioritariamente con las obras propias de la restauración y recuperación anteriores, manteniendo, en todo caso, la estructura resistente y apariencia exterior. Dentro de las intervenciones de rehabilitación pueden distinguirse tres tipos de obras, dependiendo del estado y categoría del edificio original.

a. Rehabilitación estricta. Se aplicará a edificios con notable interés arquitectónico o tipológico y con un aceptable estado de conservación. Además de las obras propias de la restauración, se permite las siguientes intervenciones combinadas:

I. Redistribución o reforma interior de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos interiores, o ventanas a patios, sin afectar a las estructuras resistentes ni a las fachadas nobles del edificio.

II. Apertura de escaleras y huecos de acceso o de luces, que no afecten a la estructura portante.

III. Todas las obras precisas de adecuación y mejora de la habitabilidad interiores y exterior del inmueble con sustitución o nueva implantación de las instalaciones, así como retejado y demás obras menores de acabado.

IV. En cualquier caso deberá guardar siempre visibles las estructuras y elementos decorativos internos y externos originales, que revistas interés arquitectónico o histórico, dejando "testigos" cuando no sea imprescindible su ocultación o revestimiento por razones estrictas de seguridad o aislamiento; y en especial serán conservadas y restauradas las fachadas, aleros, decoraciones, rejas, huecos y otros elementos externos que identifiquen al edificio.

b. Rehabilitación con Reforma. Esta intervención se determina para edificios de notable interés arquitectónico o tipológico pero con un alto grado de deterioro. Además de las obras anteriores, se permite:

I. Reposición o sustitución de elementos estructurales deteriorados, cuando no ofrezcan garantías de seguridad mediante su simple restauración o reparación, afectando a la estructura resistente interna, a las instalaciones de elevadores y cerramientos, manteniendo la posición relativa de las estructuras sustituidas; ello sólo cuando existiese expediente incoado de declaración de ruina no inminente o la inspección técnica municipal lo autorizase. Se excluye la reestructuración.

II. Creación de nuevos forjados, pisos o entreplantas que no alteren la tipología esencial del inmueble ni dividan los huecos exteriores ni arriesguen la estructura portante. Este objetivos no justificará, por sí solo, la sustitución de las estructuras resistentes actuales, cuando no se produzca el supuesto precedente I.

III. Deberá mantenerse en todo lo posible la tipología estructural del edificio original en las crujías, volúmenes, tipo de cubiertas y patios del mismo, así como los espacios libres interiores de parcela (patios, jardines); sin perjuicio de que según cada caso, se autorizase por las Normas un aprovechamiento complementario bien por aumento o ampliación de cuerpos edificados adosados, bien por alguna construcción nueva en el resto del espacio interior de parcela, o bien por aumento de pisos, entreplantas o buhardillas en el edificio existente.

c. Rehabilitación Parcial. Se aplicará esta categoría de obras a edificios cuyo interés no es muy especial y presentan zonas ruinosas o de muy baja calidad constructiva. En estos casos podrá procederse a la demolición de estas partes concretas (determinadas explícitamente en el informe previo preceptivo), levantándose de nueva planta aunque adaptándose a la parte conservada con criterios tipológicos. Las obras en la parte conservada se ajustarán a las admitidas en Rehabilitación con Reforma.

SECCION 3ª DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS DE INMUEBLES CATALOGADOS

Artículo 8.4.11. Normativa de intervención en los elementos catalogados

1. La normativa de intervención en los elementos catalogados se establece en función de dos variables:

   - El grado de catalogación o categoría en el que se encuentre encuadrado el elemento en función de su interés y sus valores.

   - Las características concretas del elemento y sus valores a conservar que se recojan en la ficha correspondiente de Catálogo de Protección.

2. Para la intervención en los edificios incluidos dentro de las categorías de "Arquitectura Monumental", "Arquitectura de Notable Interés Arquitectónico y/o Artístico" y "Edificaciones sometidas a Protección Cautelar", será preciso, previamente a cualquier intervención que implique Licencia de Obras, lo siguiente:

   - Aportar información planimétrica y fotográfica actualizada y completa del edificio a intervenir.

   - Facilitar la inspección del edificio por parte de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento, quienes a la vista de la información, la inspección y el objeto de la obra a realizar evacuarán informe con antelación a la redacción del proyecto técnico.

3. En este informe se deberá analizar la viabilidad de la intervención planteada además de definir que elementos de la edificación estarán excluidos de la catalogación por ser reformas posteriores, añadidos o accesorios de calidad inferior al elemento protegido.

4. Los criterios generales de intervención para cada uno de las "categorías" que se han establecido, son las que a continuación se exponene, debiendo tenerse en cuenta, en cualquier caso, lo expresado por las fichas para cada finca y los informes previos de los Servicios Técnicos Municipales que se produzcan en función de la información obtenida de cada edificio:

Protección del Patrimonio de Carácter Arqueológico

Se han establecido tres niveles de protección Arqueológica:

a. Nivel de Protección Integral

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que deberán ser conservados íntegramente para su estudio y disfrute cultural público. Será de aplicación a los yacimientos declarados Bien de Interés Cultural o inscritos en el catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con carácter específico. En los yacimientos con Protección Integral se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Mantenimiento y conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni valla en contra de las condiciones de conservación de la zona.

b. Nivel de Protección Preferente

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos que solo presentan características para ser puestos en valor parcialmente. Será de aplicación a los yacimientos de los que se posea un estudio arqueológico previo y que presenten estructuras que aconsejen su conservación parcial. Así mismo, se aplicará a cualquier resto inmueble arqueológico descubierto como consecuencia de hallazgos casuales y que a consideración de los organismos competentes posean valores destacables que los hagan merecedores de ser conservados parcialmente. En los yacimientos con Protección Parcial, en el sector que se decida conservar "in situ", se permitirán las siguientes actuaciones:

- Actuaciones arqueológicas autorizadas por órgano competente en materia de Patrimonio Histórico de acuerdo con el Decreto 32/93 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- Restauración, restitución y acondicionamiento.

- Mantenimiento y conservación.

- Demolición de cuerpos o añadidos que desvirtúen la unidad arquitectónica original.

- Queda prohibida la colocación de publicidad comercial y de cualquier clase de cables, antenas y conducciones aparentes.

- El uso permitido será tal que su desarrollo no altere ni valla en contra de las condiciones de conservación de la zona.

- Para la realización de obras de cualquier tipo en el resto del yacimiento que no se halla decidido conservar "in situ", será igualmente necesaria la autorización del órgano competente en materia arqueológica que podrá ordenar la realización de prospecciones o excavaciones arqueológicas con el objetivo de documentar científicamente el yacimiento, debiendo llevarse a cabo estas actuaciones previamente al inicio de cualquier actividad que implique remociones del terreno.

c. Nivel de Protección Normal

Es el asignado a los yacimientos arqueológicos conocidos mediante prospecciones o estudios y de los que no es posible determinar en principio sus características estructurales. Cualquier tipo de obra que se proyecte en el área delimitada para estos yacimientos necesitará una intervención arqueológica previa, que podrá dar lugar a proyectos de excavación y en su caso al inicio de las mismas.

Arquitectura Monumental

a. En los elementos incluidos en la categoría de "Arquitectura Monumental" únicamente se permitirán las obras necesarias, entendiéndose como tal, las precisas de conservación y restauración, por todos los medios de la técnica y con criterios científicos, permitiéndose según esto los siguientes tipos de actuaciones:

- Conservación Estricta, según lo definido en el Artículo 8.4.8 anterior.

- Restauración, según lo definido en el Artículo 8.4.9 anterior.

b. Los usos admisibles serán iguales o análogos a los originales en sus consecuencias espaciales, tipológicas y estructurales, y sólo con los métodos y la cautela de la restauración.

c. Para la realización de obras en edificios catalogados como B.I.C. o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, será preceptiva la autorización de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.

d. Las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación de entorno de los B.I.C. o de aquéllos que cuenten con la declaración de inscripción específica en el Catálogo General del Patrimonio andaluz, se ajustarán a las determinaciones establecidas por este Plan en atención al área al que pertenezca. En todo caso, en las intervenciones en los edificios incluidos en la delimitación del entorno se tendrán en cuenta sus relaciones con el bien objeto de especial protección.

Arquitectura de notable interés arquitectónico y/o artístico

a. Las intervenciones permitidas en estos edificios serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación y en el Informe previo emitido por los Servicios Técnicos:

- Conservación Estricta, según lo definido en el Artículo 8.4.8. anterior.

- Restauración, según lo definido en el Artículo 8.4.9. anterior.

- Rehabilitación, según lo definido en el Artículo 8.4.10. anterior, salvo la denominada "Rehabilitación Parcial".

b. En las categorías descritas, aparte de lo expresado anteriormente se tendrán en cuenta las siguientes limitaciones concretas como normas esenciales que garanticen la conservación de los inmuebles y sus partes accesorias:

- Estará prohibida la sustitución o eliminación de elementos de ornamentación originarios de cualquier tipo, (rejas,

barandillas, remates, almenas, pozos, etc). Se tendrá especial cuidado en la conservación de todos y cada uno de elementos ornamentales o "accesorios" de la edificación originaria, (puertas, cristaleras o galerías, azulejería de interés, jardines, remates, etc).

- Así mismo, se prohíben los tratamientos de acabados que no se correspondan con los originales, (rugosos o monocapas), debiendo tener especial cuidado en la recuperación de esgrafiados o pinturas de almagra en fachadas y patios principales cuando estos existieran.

- Se prohíben los aplacados y tirolesas en fachadas y patios.

- Se prohíbe la sustitución de carpinterías originales y añadidas por otras de aluminio, todas las carpinterías sustituidas deberán ser de madera para pintar, nunca para barnizar.

- Se procurará el mantenimiento de las solerías de patios, escaleras y zonas comunes, si se sustituyeran se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Al menos en zonas comunes, (zagüan, galerías de patios y escaleras), se conservarán los forjados originales de la edificación, sustituyéndolos por uno del mismo tipo si fuera precisa su demolición. En arquitectura bodeguera se conservará la viguería original.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio y estarán condicionadas a los valores de los elementos existentes en la fachada; en este sentido, solo será posible la intervención en elementos que hallan sido alterados respecto a su composición original, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, prohibiéndose los luminosos, banderolas o carteles.

- Así mismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, no será posible la eliminación de cierros y portajes originales.

c. No serán aplicables las determinaciones relativas a las alturas señaladas en los planos en los casos de disconformidad con la realidad, salvo explicitación expresa en el catálogo individualizado.

d. Los usos admisibles se ajustarán a lo dispuesto en las Ordenanzas Particulares de la Zona, prohibiéndose aquellos que sean incompatibles con la conservación de las edificaciones.

Otros edificios o conjuntos de interés arquitectónico, y edificios sometidos a protección cautelar (C):

a. Las intervenciones permitidas en estos edificios serán las siguientes, teniendo en cuenta en todo caso lo expresado en la ficha de catalogación y en el Informe previo emitido por los Servicios Técnicos en el caso de Protección Cautelar:

- Conservación Estricta, según lo definido en el Artículo 8.4.8 anterior.

- Restauración, según lo definido en el Artículo 8.4.9 anterior.

- Rehabilitación, según lo definido en el Artículo 8.4.10 anterior.

b. Por lo general, en los edificios sometidos a este grado de catalogación, salvo que la ficha exprese otra cosa, será precisa la conservación y/o mejora de los siguientes elementos o partes de la edificación:

- Fachada: en la que se respetará y recuperará la composición original, (especialmente en planta baja, en la que ha sido habitual la apertura de huecos indiscriminados y faltos de coherencia con el esquema del conjunto originario), así mismo se respetarán y recuperarán los elementos ornamentales originarios: rejas, barandillas, almenas, cornisas, etc.

- Detalles relevantes de la edificación puestos de manifiesto en la ficha o en el análisis previo del edificio, (portadas, cierros, balcones, almenas, escaleras etc).

- Esquema tipológico originario, debiéndose respetar en la arquitectura residencial la serie zaguán-escalera-patio principal en su estructuración original, pudiéndose actuar sobre el resto de la planta, incluidos los patinillos de luces secundarios que se podrán reorganizar, respetándose en cualquier caso los patios de interior de manzana marcados como tal en los planos de ordenación.

c. En ningún caso la introducción de un determinado uso será excusa para demoler o destruir un elemento catalogado.

d. En este tipo de intervención entrarían aquellas en las que el Planeamiento permite un aumento de altura respecto de la existente; en este caso, tal y como aparece en planos, el aumento de altura se deberá producir a partir de la primera crujía, no admitiéndose bajo ningún concepto elevaciones sobre el muro original de fachada.

e. El aumento de altura podrá hacerse evidente sobre los muros de los patios originales que hallan de conservarse, debiendo adecuarse los remontes de nueva planta a la composición de los lienzos primitivos, respetando los detalles de ornamentación si existieran.

f. En cualquier tipo de intervención en esta categoría se deberá tener en cuenta las siguientes reglas:

- Se prohíben los acabados rugosos en fachadas, así mismo se prohíben los acabados tipo "monocapa".

- Las carpinterías si se sustituyen serán de madera para pintar o de aluminio lacado con despieces que respeten los originales y perfiles de sección suficiente como para no desentonar con las carpinterías originales de madera. Se prohíben expresamente los acabados de aluminio "en su color" y bronce. Los cierros si se sustituyen se asemejarán a los originarios, tanto en despiece como en forma.

- Las portadas, cornisas u otras partes de la edificación que estuvieran constituidas por piedra ostionera no se dejarán en ningún caso vistas, debiendo acabarse a la manera tradicional, es decir, con un enjabelgado de cal que permita ver su textura dotándolas de protección suficiente o revestidas del mismo mortero que el resto de la fachada.

- Se prohíben los aplacados en fachada y revestimientos a la "tirolesa" en zócalos.

- Las solerías de patios, escaleras y zonas comunes se asemejarán a las originales en despiece y material.

- Se tendrá especial cuidado en la conservación de elementos ornamentales o "accesorios" de la edificación originaria.

- Las intervenciones en planta baja para instalación de locales comerciales deberán ser respetuosas con la composición originaria del edificio, introduciendo huecos de proporciones adecuadas con predominio de la dimensión vertical sobre la horizontal. No se permitirán cambios de textura respecto a las de los paramentos originales ni aplacados en estas intervenciones, debiendo proponerse para su aprobación en la Licencia, el tipo de luminoso o cartel a instalar, que en cualquier caso deberá guardar relación con el conjunto de lo edificado.

- Así mismo, las aperturas de puertas de garaje serán posibles siempre que se den las condiciones mencionadas de respeto con la composición originaria, debiendo integrarse el diseño, los materiales y las proporciones de lo propuesto a lo preexistente.

- En ambos casos, la eliminación de cierros y portajes originales solo será posible en función de su valor como elemento y en la composición general de la fachada, y siempre mediante Informe de los Servicios Técnicos Municipales.

g. En estos inmuebles, definidos como de Conservación Cautelar, el informe previo de los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento deberá determinar la categoría de intervención o en su caso, el levantamiento de la protección cautelar, dependiendo de que el resultado de una investigación previa mediante la aplicación de los criterios establecidos en estas Ordenanzas, revela estructuras o elementos que justifiquen su conservación.

Artículo 8.4.12. Criterios de Diseño de los Espacios Urbanos

Las propuestas de reurbanización en el Casco Antiguo del núcleo de Los Barrios deben tender a que la zona peatonal sea preferente y dominante frente al vehículo rodado que sólo podría disponer del espacio preciso para circular. Para ello debe introducirse en la práctica cotidiana el concepto de capacidad ambiental por encima de la capacidad circulatoria como instrumento de ordenación de los espacios públicos. Ello supone que:

a. La reurbanización del viario de forma que se vayan suprimiendo plazas de estacionamiento en la vía pública, a medida que se construyan aparcamientos de residentes.

b. La eliminación de los acerados a diferente cota, salvo en vías primarias y, en su caso, cuando la latitud de la calle lo permita, en las vías de itinerarios principales como colectoras de tráfico interno que sean definidas por el Área de Tráfico.

c. El diseño de las calles se realizará de forma que el coche sólo tenga posibilidad de circular por su carril y de estacionar en las áreas marcadas, y en las de carga y descarga.

d. Evitar obstáculos en el recorrido de forma que la circulación sea continua, y se acomode la velocidad al ritmo del peatón en calles cuyo ancho no permita la separación de usos.

e. Favorecer la circulación con las siguientes prioridades: Peatonal, Bicicleta, Transporte público y Transporte privado.

f. Será preferente el uso de firme rugoso de adoquín para una circulación más lenta a tenor con el paso del peatón.

g. Se cuidará especialmente el diseño de elementos que contribuyan a mejorar la calidad urbana: iluminación, mobiliario, jardinería, etc, que guardarán proporción adecuada al espacio en que se ubique y su diseño no restará protagonismo a los elementos catalogados.

h. Los usos que se implanten en todos los espacios públicos y mobiliario correspondiente tendrán la consideración de provisionales. En estos espacios serán prioritarios los elementos de urbanización y mobiliario que potencien su identificación y singularidad dentro del tejido urbano, siguiendo los criterios definidos en el apartado anterior.

Artículo 8.4.13. Documentación para la intervención en edificios catalogados

1. Para la emisión del informe a que se refieren las presentes Normas en las categorías de Arquitectura Monumental, Edificación de Notable Interés y edificios sometidos a Protección Cautelar, necesario para concretar el tipo de obra admisible en cada categoría de las fincas calificadas de conservación, será preciso acompañar cartografía del inmueble y entorno a escala adecuada (mínimo 1:100), y fotografías que permitan un conocimiento completo del mismo. Tras la visita de inspección de los Servicios Técnicos, se concretará el tipo de intervención y se especificará la documentación complementaria que debe incluir el proyecto técnico de solicitud de licencia, a fin de garantizar la preservación de las finalidades perseguidas.

2. La documentación de las intervenciones en edificios catalogados en las dos primeras categorías deberá ajustarse a las instrucciones elaboradas por la Administración del Patrimonio Histórico, extremando su elaboración y obtención historiográfica en Archivos, Bibliotecas, etc.

Artículo 8.4.14. Afección del aprovechamiento urbanístico en las intervenciones para la protección del Patrimonio Arquitectónico

1. Las obras de intervención propias de la protección del Patrimonio que conserven idéntico aprovechamiento que el actual existente en todo edificio catalogado, aún cuando se encuentren en áreas en las que proceda el ajuste de dichos aprovechamientos, no estarán sometidas a las condiciones de cesión de excesos de aprovechamiento urbanístico.

2. En las obras de intervención que se lleven a cabo en edificios catalogados, no será de aplicación para la concesión de licencia, la previa disponibilidad de la totalidad del aprovechamiento que les corresponda, aún cuando su edificabilidad real resulte superior a la del aprovechamiento susceptible de adquisición, por razón de las mayores cargas de mantenimiento y conservación de su volumen que su catalogación impone.

3. A los efectos de la aplicabilidad de la cesión de los excesos de Aprovechamiento Urbanístico, se considerará, en todo caso, sustitución de la edificación la ejecución de obras que por su

naturaleza hubiera permitido la declaración de ruina del inmueble, y en consecuencia sujeta a preceptiva cesión de aquellos.

Artículo. 8.4.15. Normas de Conservación, Rehabilitación Y Uso de los Edificios y Construcciones Protegidas.-

1. En los edificios catalogados sólo podrán realizarse las obras expresamente autorizadas por licencia de obras de intervención en edificios protegidos o dispuestas por orden de ejecución municipal, sea de conservación o/y rehabilitación. Las obras de intervención se ajustarán a las prescripciones del Plan General o instrumentos urbanísticos que lo desarrollen según el nivel de protección establecido. Con la concesión de la licencia de obras, el Ayuntamiento concretará, en cada caso, qué partes del edificio o elemento están afectadas por la protección del Catálogo.

2. Cualesquiera obras que hubiesen de realizarse en edificios catalogados se realizarán bajo la dirección y supervisión de técnicos y Administraciones competentes a tenor de la normativa a aplicar. Para los proyectos sobre edificaciones catalogadas habrá que presentar la documentación especifica requerida en estas normas para intervención en edificaciones protegidas con independencia de la documentación necesaria para solicitar la licencia de obras.

3. No podrá otorgarse licencia de demolición total para edificios catalogados. Tampoco podrá otorgarse la anterior licencia para los edificios que estén siendo objeto de un procedimiento tendente a su catalogación.

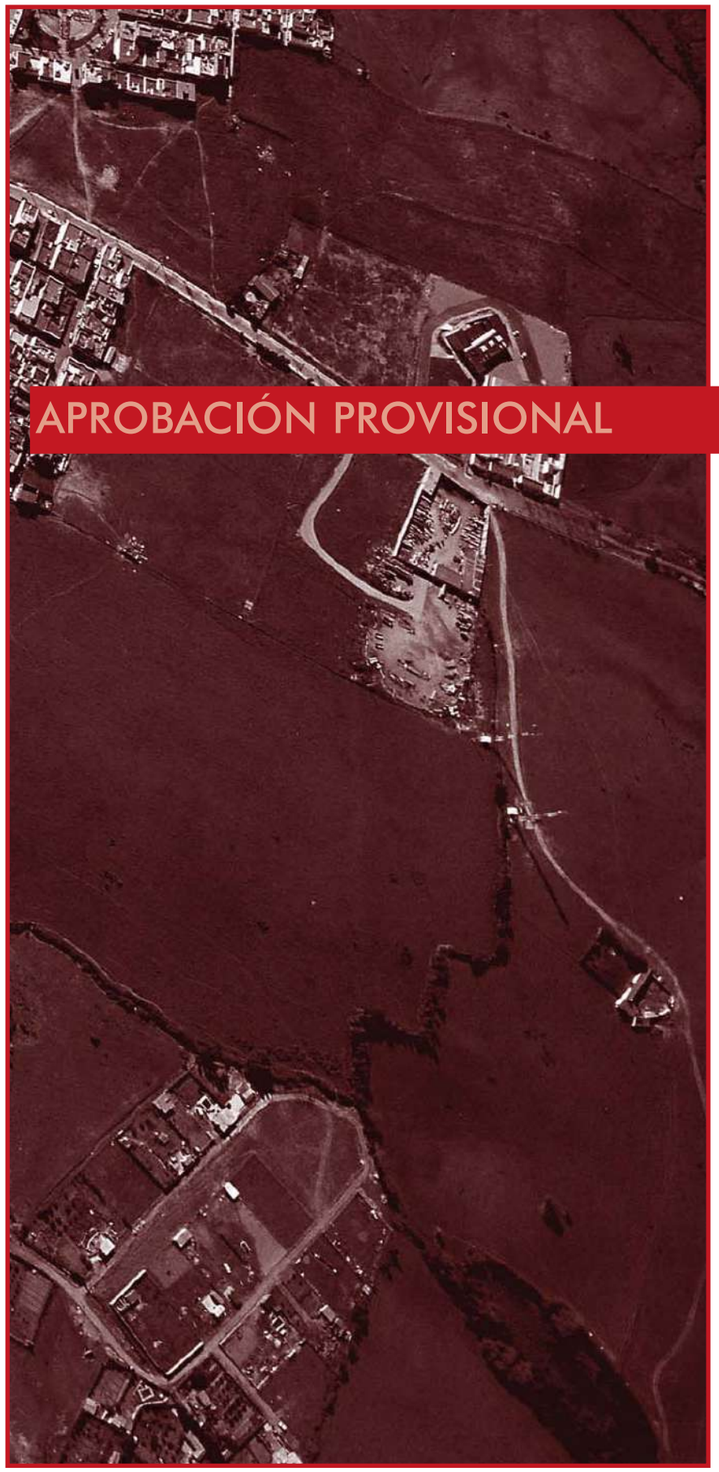
4. Los inmuebles catalogados están sujetos al régimen de conservación y rehabilitación forzosa, en los términos previstos en las presentes Normas.

5. El régimen de usos de los edificios catalogados o protegidos será el correspondiente a la zona o área donde se ubiquen. No obstante, en los bienes catalogados no se permitirá la realización de cualquier actividad que pueda suponer peligro para la pérdida o deterioro de los valores que se protegen. De igual forma se prohíben toda clase de usos indebidos, anuncios, carteles, cables, postes, marquesinas o elementos superpuestos y ajenos a los edificios catalogados. Deberán suprimirse, demolerse o retirarse en un plazo de un año desde la aprobación de las presentes Normas y su Catálogo. Los propietarios de locales comerciales o de los inmuebles, y las compañías concesionarias de líneas de teléfonos o de electricidad, deberán retirar, demoler o instalar subterráneos dichos aditamentos.

6. La conservación, rehabilitación, protección y custodia de los edificios o elementos catalogados, en los términos previstos en la presente Norma, se declara de utilidad pública.

7. Sin perjuicio de lo dispuesto en las presentes Normas y de conformidad con el Art. 93 de la Ley 1/1997 de 18 de Junio de Andalucía, los inmuebles declarados de interés cultural (BIC) o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, se regirán, en cuanto al deber de conservación, por lo dispuesto en la Ley 16/1.985 de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y en la Ley 1/1.991 de 3 de Julio del Patrimonio Histórico de Andalucía.

8. Las construcciones catalogadas deberán conservar el espacio libre contiguo dentro de su propia unidad predial registrada en iguales condiciones ambientales que las actuales, sin perjuicio de las plantaciones, ajardinamiento o elementos auxiliares que, en su caso, pidiesen erigirse según su uso y destino.



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO IX.

TITULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9.1.1. Determinaciones Generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano el Plan General dispone las siguientes determinaciones:

   a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforman.

   b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

   c. El señalamiento de los ámbitos de planeamiento específico, distinguiendo entre aquellos ámbitos cuya ordenación pormenorizada y detallada, en el momento de la entrada en vigor del Plan se difiere a un momento posterior, de aquellos ámbitos en los que se procede a incorporar un planeamiento de desarrollo anterior. En los Ámbitos de Planeamiento Diferido se requiere la formulación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada y detallada; en estos ámbitos de planeamiento diferido se diferencian de una parte, las áreas en las que se prevén operaciones integradas de reforma interior, que precisan la formulación de Planeamiento Especial, y en los que se fijan los objetivos que la reforma propone y los usos e intensidades previstos; y de otra, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado no ordenado que precisan de la formulación de un Plan Parcial y para los que se establece igualmente los criterios y objetivos. Por su parte, los Ámbitos de Planeamiento Incorporado son ámbitos territoriales en los que el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo del planeamiento general anterior, así como su gestión.

   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, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.

   h. El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.

   i. La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.

   j. El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto; el señalamiento de alineación y rasante para los terrenos con ordenación detallada 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 y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

   m. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de las áreas de reforma interior no ordenadas.

   n. Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbano no consolidado que precisan de Plan Parcial para el establecimiento de la completa ordenación pormenorizada.

o. Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructura básica (agua, alcantarillado y energía eléctrica).

p. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

q. 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 Detalles.

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 9.1.2. La Clasificación y Delimitación del Suelo Urbano.

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en los Planos de Ordenación con su perímetro, 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.

La delimitación de los perímetros de la clase de suelo urbano se realiza en los Plano de Ordenación Nº 4: Ordenación estructural. Suelo Urbano y Urbanizable.

2. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente Plan, 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 9.1.3. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

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 el Plano de Ordenación Nº 4 " Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable

Artículo 9.1.4. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

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. Carecer de urbanización consolidada por:

      1º. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

      2º. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

   b. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes.

2. El presente Plan General delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano de Ordenación Nº 4 Ordenación Estructural: Suelo Urbano y Urbanizable, diferenciando, en el Plano de Ordenación Nº 6: Ordenación Completa:

   a. Áreas de Reforma Interior.

   b. Sectores.

   c. Actuaciones urbanizadoras no integradas.

   d. Áreas de Transferencia de Aprovechamiento.

3. En desarrollo del Plan General se podrán redactar innovaciones que incorporen nuevos terrenos al suelo urbano no consolidado contemplando, además de los supuestos del apartado anterior, los siguientes ámbitos:

   a. Áreas Homogéneas de Edificación con incremento de aprovechamiento con delimitación de Área de Reparto.

   b. Áreas Homogéneas de Edificación con incremento de aprovechamiento sin delimitación de Area de Reparto.

4. Las áreas de reforma interior y sectores que tienen la consideración de suelo urbano no consolidado con carácter transitorio se señalan en el artículo 9.1.8.2.b.

Artículo 9.1.5. División en Zonas de Ordenanzas del Suelo Urbano Consolidado.

1. El Suelo Urbano consolidado delimitado en los planos se divide en Zonas de Ordenanzas las cuales, a su vez se subdividen, cuando proceda, en subzonas en función de caracteres específicos de algunas de las condiciones particulares. Las zonas y subzonas de ordenanza establecidas por el Plan General en el suelo urbano consolidado son:

   a. Casco Antiguo. (ZO-1).

   b. Ensanche Casco Antiguo. (ZO-2).

      - Edificación tradicional. (ZO.2-1).
      - Intervenciones Unitarias en Manzana.(ZO.2-2).
      - Conjuntos Integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal (ZO.2-3).

   c. Plurifamiliar en Bloque lineal. (ZO.3).

   d. Plurifamiliar en Manzana (ZO.4).

      - Edificaciones existentes (ZO.4-1).
      - Nuevas edificaciones (ZO.4-2).

   e. Edificación Aislada en parcela. (ZO-5).

   f. Resto Polígono Este. (ZO-6).

   g. Guadacorte Residencial.(ZO-7).

      - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1. (ZO.7-1).
      - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2. (ZO.7-2).
      - Vivienda Unifamiliar pareada. (ZO.7-3).
      - Vivienda Unifamiliar agrupada y plurifamiliar. (ZO.7-4).
      - Hotelero. (ZO.7-5)
      - Terciario. (ZO.7-6).

   h. Actividades Económicas. (ZO-8.).

      - Polígono Industrial Palmones I (ZO.8-1).
      - Industrias Singulares (ZO.8-2).

   i. Edificación Singular I. (ZO-9).

   j. Servicios Terciarios (ZO-10).

      - Servicios Terciarios-1 (ZO.10-1).
      - Servicios Terciarios-2 (ZO.10-2).

2. Las características urbanísticas de cada una de las zonas anteriores, en cuanto a condiciones de ordenación generales y específicas, condiciones de volumen, de uso, estéticas y de la edificación y sus plazos, se contienen en el capítulo 1ª del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo. 9.1.6. Ámbitos de Ordenación detallada en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación detallada del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior y sectores para los que el Plan General establece su ordenación completa y detallada. Las Normas particulares de estos ámbitos se contienen en las Secciones 1ª y 2ª, Capítulo 2º del Título X de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Las Áreas de Reforma interior con ordenación detallada son:

   a. Núcleo de Los Barrios.

      - ARI.1. Ladera Mirador del Río.
      - ARI.2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios.
      - ARI.3. Recinto Ferial.

- ARI 4. Entorno Polideportivo Municipal.
- ARI.5. Colegio San Isidro.
- ARI.6. Borde Nororiental "Los Cuartillos".
- ARI.7. Huerta Primera.
- ARI.8. Asentamiento de Pozo Marín. (ATA)

b. Núcleo de Los Cortijillos.

- ARI.9. Entorno de la Iglesia.
- ARI.10. Nueva fachada a CN-340.

c. Núcleo de Palmones.

- ARI.11. Borde Urbano Norte.I.
- ARI.12. Antiguo Hotel San Patricio.

3. El sector de suelo urbano no consolidado con ordenación detallada es:

- Sector S-1 "Nueva Fachada oriental a la Vega del Guadacorte".

4. Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior y del Sector del Suelo Urbano No Consolidado coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, a las que se han introducido, en su caso, alteraciones puntuales en algunas de sus determinaciones. Sin embargo, en determinados supuestos ha sido necesario definir una ordenanza específica bien por el uso a implantar, bien por la singularidad tipológica propuesta. Las Normas particulares de estos ámbitos se contienen en el Capítulo 2ª del Título X de las presentes Normas Urbanísticas

Artículo .9.1.7. Ámbitos de Ordenación Diferida en Suelo Urbano No Consolidado

1. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coinciden con las Áreas de Reforma Interior identificadas en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro.

   En dichas Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Especiales que se señalan a continuación, y cuyas determinaciones básicas se contienen en los planos de ordenación y en las fichas anexas de estas Normas Urbanísticas:

   - Plan Especial ARI.14 "Huerta de Benharás".
   - Plan Especial ARI.15 "Manantiales del Duque".
   - Plan Especial ARI.163 "Manzana Industrial en Palmones".

2. En las áreas de incremento de aprovechamiento urbanístico del Suelo Urbano No Consolidado que pudieran incorporar las preceptivas innovaciones del presente Plan General, se podrán elaborar Planes Especiales y Estudios de Detalle.

3. El régimen del planeamiento de desarrollo diferido se realizará de conformidad con las previsiones del Título I y II de estas Normas.

Art. 9.1.8. Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado transitorio.

1. Se trata de ámbitos territoriales del Suelo Urbano en los que el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Son Ámbitos de Planeamiento Incorporado los siguientes:

   a. En suelo urbano consolidado:

- Sector Polígono Este. (API.1).
- Sector "La Coca". (API.2).
- Sector "Lazareto". (API.3).
- Sector "Guadacorte Norte 2". (API.4).
- Sector "Guadacorte Norte 1". (API. 5).
- Sector "Polígono Industrial Palmones 2". (API.6).
- Sector "Polígono Industrial Palmones 3". (API.7).
- Modificación Sector Central Térmica (API.8).

b. En suelo urbano no consolidado transitorio:

- Área de Reforma Interior ARI.17 "Perenholas" (API.9)
- Sector S-2 "Los Cuartillos". (API.10).

3. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume.

4. A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado y para todos aquellos aspectos de detalle relativos a temas puntales de las mismas, se utilizarán las determinaciones que sobre estos temas están contenidas en los antecedentes administrativos correspondientes.

5. Particularmente las representaciones gráficas que figuran en las fichas y Planos de Ordenación correspondientes, tienen exclusivo valor de mera referencia de la situación del ámbito de planeamiento en relación con la ciudad. Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en los planeamientos de origen por aquél.

6. Cuando la casilla de determinaciones complementarias esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento inmediatamente antecedente se asumen íntegramente.

7. En el caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Plan de Ordenación se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen, en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de determinaciones complementarias. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas correspondientes cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.

8. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en los correspondientes Títulos de las presentes Normas Urbanísticas. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos, según se admitan en parte o en todo el edificio, y ello sin perjuicio de que en función de las condiciones particulares de los usos regulados en estas Normas, dichos usos compatibles puedan tener otro carácter.

9. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

10. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle conforme a las determinaciones de estas normas establecidas en el Título II:.

Art. 9.1.9. Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No consolidado.

Se trata de ámbitos territoriales del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para

las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

1. En el suelo urbano consolidado se identifican dos tipos de actuaciones urbanizadoras no integradas: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

   a. Actuaciones Aisladas.

      - AUNI.1 "Apertura de viario c/Las Rosas".
      - AUNI.2 "Apertura de viario en el entorno del Antiguo Almacén Municipal".
      - AUNI.3 "Reurbanización plaza de Blas Infante".
      - AUNI.4 "Calle Miguel de Unamuno".
      - AUNI.5 "Reconfiguración c/ Los Jacintos".
      - AUNI.6 "Reurbanización c/ Ceuta".
      - AUNI.7 "Apertura de viario entorno Colegio San Isidro".
      - AUNI.8 "Apertura de viario entorno Avenida de las tres Marías".
      - AUNI.9 "Apertura de viario entorno urbanización Mirador del Río…".
      - AUNI.10 "Re urbanización c/Mirador del Río…".
      - AUNI.11 "Re urbanización entorno La Viñuela".
      - AUNI.12 "Re urbanización callejón de la Barca".
      - AUNI.13 "Re urbanización c/Los Jazmines".
      - AUNI.14 "Ampliación calle Alcornocales".
      - AUNI.15 "Reurbanización tramo inicial de la Carretera Vieja de Los Barrios".
      - AUNI.16 "Reconfiguración borde urbano al corredor ferroviario".
      - AUNI.17 "Ampliación Avenida Guadacorte Norte".
      - AUNI.18. "Acceso Norte a Palmones".
      - AUNI.19 "Apertura de viario carretera de acceso a Acerinox".
      - AUNI.20 "Reurbanización viario de acceso Polígono Las Marismas de Palmones".
      - AUNI.21 "Paseo Marítimo

   b. Áreas de Mejora Urbana.

      - AMU.1 "Urbanización Las Presas".
      - AMU.2 "Puente Romano".
      - AMU.3 "Núcleo Residencial Guadacorte".

2. En suelo urbano no consolidado se delimitan las siguientes actuaciones urbanizadoras no integradas.

      - AUNI.22 "Ampliación Parque Lineal de la antigua travesía CC-440".
      - AUNI.23 "Ampliación Equipamiento Deportivo".
      - AUNI.24 "Ampliación Cementerio de los Cortijillos".

Artículo 9.1.10. División del suelo urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística del presente Plan en Suelo Urbano se distingue:

   A. 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 (actuaciones urbanizadoras no integradas en suelo urbano consolidado).

B. 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:

1ª. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el presente Plan o prevista su delimitación posterior. En los planos de ordenación se expresan los sectores y áreas de reforma interior en los que se prevé la delimitación de unidades de ejecución ya sea por el propio instrumento de planeamiento de desarrollo o por el procedimiento previsto en el artículo 106 de la LOUA.

2ª. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución, y en las que siendo cada una de ellas Áreas de Reparto, el presente Plan posibilita el cumplimiento de los deberes básicos exigidos a los propietarios del Suelo Urbano no consolidado mediante transferencias de aprovechamientos urbanísticos, sin que sea obligatoria la ejecución sistemática.

3ª. Los terrenos incluidos en ámbitos en los que no se ha delimitado ni previsto como necesaria la delimitación de unidades de ejecución cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias (Actuaciones Urbanizadoras No Integradas en suelo urbano no consolidado). Se encuentran incluidos en Áreas de Reparto y la obtención de los suelos precisos para llevar a cabo la ejecución del Plan se hará por transferencias de aprovechamiento urbanístico, expropiación, ocupación directa o cesión voluntaria con reserva de aprovechamiento.

4.ª En el supuesto de innovaciones del Plan General que contemplen áreas homogéneas de edificación a las que les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al que resultaba conforme al presente Plan General, siempre que no se encuentren en ámbitos de unidades de ejecución y además estén excluidas de los ámbitos de las Áreas de Repartos, su ejecución se realizará mediante actuación asistemática sin transferencias de aprovechamientos urbanísticos

2. En los ámbitos de planeamiento incorporado, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones de ejecución establecidas en estas Normas.

CAPITULO II. REGIMEN JURÍDICO DEL SUELO URBANO

SECCIÓN 1ª. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO

Artículo 9.2.1. Estatuto de derechos y deberes de los propietarios de terrenos del Suelo Urbano Consolidado

1. El propietario del suelo urbano consolidado cuanta con los siguientes derechos:

   a. la facultad de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente atribuido por el planeamiento, previo cumplimiento de los deberes urbanísticos establecidos en esta categoría de suelo.

   b. la facultad de destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación urbanística, desarrollando en ella las actividades precisas.

2. Son deberes urbanísticos del propietario de terrenos del suelo urbano consolidado:

   a. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.

   b. Realizar la edificación en los plazos y condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

   c. Completar la urbanización en el supuesto de que la parcela no mereciera la condición de solar.

   d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 9.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se exigirá:

   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.

   d. 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.

   - 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 plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, 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. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en el plazo de dos años, desde la entrada en vigor del Plan. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaran varias transmisiones de dominio.

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

SECCIÓN 2ª EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Artículo 9.2.3. Régimen del suelo urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano 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

   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 en el supuesto del artículo 9.2.9.

Artículo. 9.2.4. Régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada diferida

1. 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.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Parcial o en su caso del Plan Especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan Parcial o en su caso Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo.9.2.5. Delimitación de Áreas de Reparto y determinación del Aprovechamiento Medio

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indica, siendo su delimitación la que se formula en el Plano de Ordenación Nº 5: "Áreas de Reparto. Suelo Urbano y Urbanizable" y la determinación de su Aprovechamiento Medio, la que también se señala a continuación:

Áreas de Reparto	Áreas de Reforma interior	Sectores	Actuaciones Urbanizadoras No Integradas	Aprovechamiento Medio.
AR.1.	ARI.1 "Mirador del Rio"			**0,5083 UA/M2**
AR.2.	ARI.2 "Ámbito Norte antiguo sector industrial Los Barrios.			**0,6 UA/M2**
AR.3.	ARI.3 "Recinto Ferial".		AUNI.22 "Ampliación Parque Lineal CC-440.	**0,527 UA/M2**
AR.4	ARI.4.Entorno Polideportivo Municipal			**0,552 UA/M2**
AR.5.	ARI.5 "Colegio San Isidro".			**0,5 UA/M2**
AR.6	ARI.6 "Borde Nororiental Los Cuartillos".			**0,3 UA/M2**
AR.7.	ARI.7. "Huerta Primera			**0,5776 UA/M2**
AR.8.	ARI.8 "Asentamiento Pozo Marín".			**0,3120 UA/M2**
AR.9.	ARI.9 "Entorno de la Iglesia". ARI.10 "Nueva Fachada CN-340".		AUNI.23 "Ampliación Equipamiento Deportivo" AUNI.24 "Ampliación Cementerio"..	**0,3989 UA/M2**
AR.10.	ARI.11 "Borde Urbano Norte I".			**0,5652 UA/M2**
AR.11.	ARI.12 "Antiguo Hotel San patricio".			**0,2895 UA/M2**
AR.12.	ARI.13."Calle Lenguado".			**0,7501 UA/M2**
AR.13.	ARI.14 " Huerta de Benharás".			**0,0720 UA/M2**
AR.14	ARI.15 "Manantiales del Duque".			**0,0822 UA/M2.**
AR.15.	ARI.16 "Manzana industrial Palmones".			**0,52 UA/M2**
AR.16.		Sector S-1 " Nueva Fachada oriental a la Vega del Guadacorte"		**0,4764 UA/M2**
AR.17.	ARI.17 "Perenholas" (API.9)			**0,55 UA/M2**
AR.18.		Sector S-2 "Los Cuartillos". (API.10)		**s/instrumento redistributivo**

Artículo.9.2.6. El estatuto del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

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 tipo 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 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 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 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. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.

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

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por el Plan General en los que no se ha procedido a delimitar los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a su delimitación y 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.

Artículo.9.2.7. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución con delimitación de área de reparto.

1. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que no se delimiten unidades de ejecución y que encuentran sujetos al régimen de transferencias de aprovechamiento, son:

   a. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto los destinadas a sistemas locales como los sistemas generales incluidos en el Área de Reparto.

   b. 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.

c. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga atribuido la parcela con respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones de las áreas de reparto, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.

d. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos.

e. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

f. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal.

g. 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.

h. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

i. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

j. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio atribuido por el Plan al área de reparto en la que se incluya la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo 9.2.9. y además se proceda a la cesión o compensación económica del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición mediante transferencias de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante:

   a. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica, y además por

   b. Transferencia del aprovechamiento urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el medio del área de reparto.

5. El régimen de las transferencias de aprovechamientos urbanísticos se regula en el artículo 4.3.1. de estas Normas.

6. Las Áreas de Transferencia de Aprovechamientos urbanísticos previstas en este Plan son:

   • ARI.8 "Asentamiento de Pozo Marín" (ATA).

7. Los ámbitos de las Áreas de Transferencia de Aprovechamientos que sean continuos y sean objeto de Estudio de Detalle, podrán satisfacer los deberes de distribución de beneficios y cargas mediante reparcelación voluntaria.

Artículo.9.2.8. El estatuto del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución y sin delimitación de área de reparto.

En el supuesto de formulación de innovaciones del presente Plan General de Ordenación Urbanística que contemplen esta subcategoría del suelo urbano no consolidado serán de aplicación las siguientes determinaciones:

1. Los propietarios de parcelas en el suelo urbano no consolidado no incluidas en Unidad de Ejecución y además no adscritas a Área Reparto alguna, están obligados a:

   a. Ejecutar la urbanización, que alcanza a las obras que afectan a la vía o vías que den frente la parcela, así como las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

   b. Ceder la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del Municipio en las plusvalías -que será del diez por ciento del aprovechamiento objetivo que tuviera asignada la parcela- o su equivalente económico.

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

   d. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

   e. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

   f. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Los propietarios en esta subcategoría de suelo urbano no consolidado tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan a la parcela de la que son titulares.

3. La materialización del aprovechamiento subjetivo mediante la edificación podrá autorizarse aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el artículo siguiente y además se proceda a hacer efectiva la cesión de suelo correspondiente al aprovechamiento urbanísticos imputable al Municipio por razón de su participación en las plusvalías o sus equivalentes económicos:

4. Los propietarios de las parcelas podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la parcela mediante cesión del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento

5. Los propietarios de las parcelas con destinos a usos públicos serán indemnizados en el que correspondiente expediente de expropiación.

Artículo.9.2.9. La urbanización y edificación simultáneas en el suelo urbano no consolidado.

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.

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 aprobación e inscripción registral 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:

- Explanación
- Saneamiento
- Encintado de aceras y base del firme de calzada
- Cruces de calzadas de los servicios
- Galerías de servicios
- Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

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.

Artículo. 9.2.10. Orden de prioridades en el desarrollo de las actuaciones sistemáticas

1. El desarrollo del suelo urbano no consolidado por la urbanización incluido en Unidades de Ejecución se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento, o conforme a las previsiones del artículo 88 de la Ley Andaluza 7/2.002.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado en los que su ordenación detallada se encuentra diferida a la formulación de un Plan Especial o Plan Parcial, los plazos de la ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa contenido en dichos planes de desarrollo, que deberán respetar el orden de prioridades establecido en el presente Plan General.

3. De no fijarse plazos de ejecución concretos por dichos Planes Especiales o Parciales, se entenderá que el plazo para la aprobación del proyecto redistributivo y proyecto de urbanización correspondiente será de 18 meses a contar desde la aprobación definitiva del instrumento que establezca la ordenación pormenorizada completa. Las obras de urbanización deberán iniciarse en el plazo de 12 meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo de treinta (30) meses.

4. Igual regla que la establecida en el apartado anterior se aplicará en los supuestos que el presente Plan General establezca directamente la ordenación urbanística pormenorizada completa de los ámbitos sujetos a unidades de ejecución en el suelo urbano no consolidado.

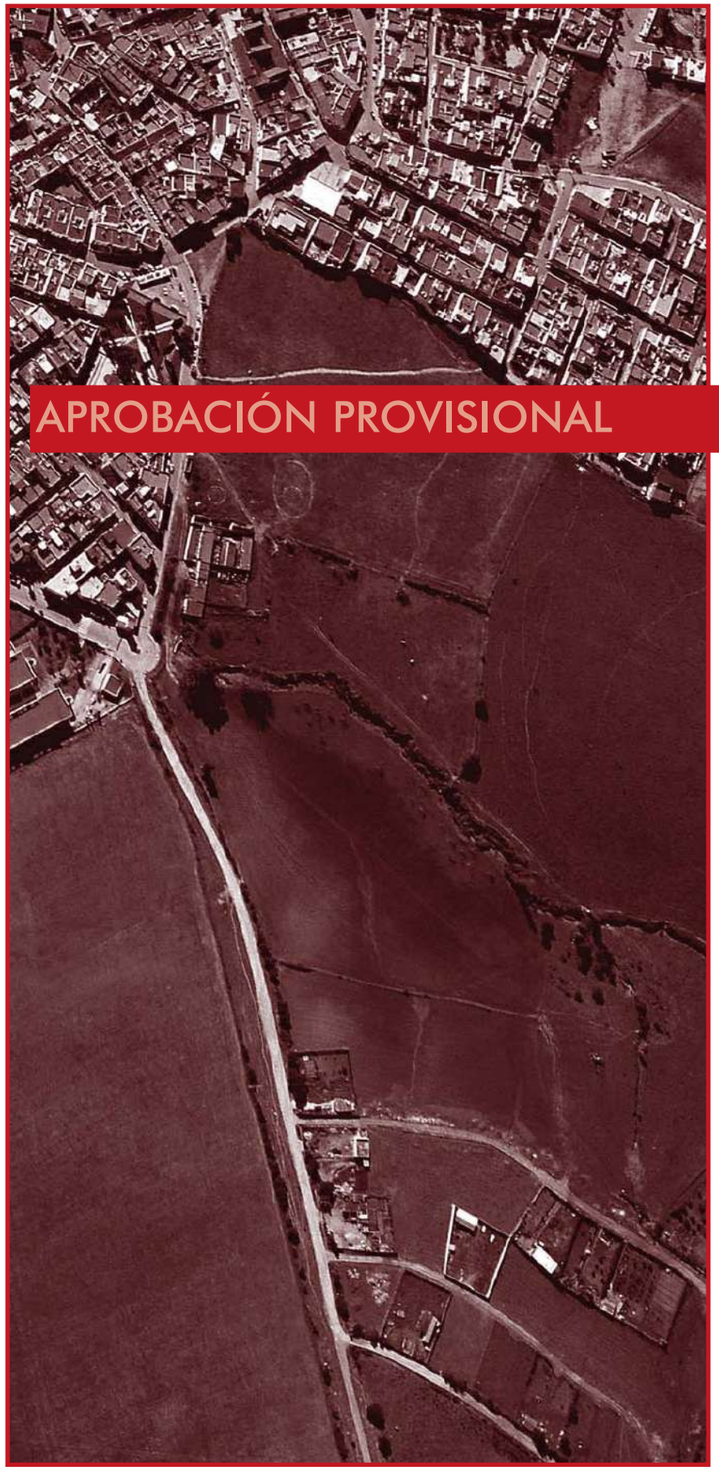
Artículo. 9.2.11. Plazos de edificación en el suelo urbano no consolidado.

1. Los propietarios de las parcelas resultantes tras la ejecución del planeamiento en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que se delimite una unidad de ejecución, deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto por el planeamiento que establezca la ordenación detallada y contado desde que la parcela mereciese la calificación de solar.

   Para los casos en que no se establezca expresamente, se considera como plazo de edificación, el de tres años, a contar desde la finalización de la urbanización.

2. Los propietarios de las parcelas en el Suelo Urbano No Consolidado a ejecutar mediante actuaciones asistemáticas deberán solicitar y obtener la licencia de edificación en el plazo de tres años desde el momento de aprobación del planeamiento que establezca la ordenación detallada.

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



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO X.

TITULO X. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO X. LA ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO I. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO: ZONAS DE ORDENANZA Y AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

SECCIÓN 1ª. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 10.1.1. Condiciones particulares de zona

Las condiciones particulares de zona son aquellas que, junto con las generales establecidas en los Títulos Cuarto y Quinto, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios en función de su localización.

Artículo 10.1.2. Alteración de las condiciones particulares

Las condiciones particulares que, a continuación se establecen, podrán verse alteradas en los siguientes supuestos.

1. Mediante Innovaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, podrán alterarse alguna de las condiciones expuestas para cada área de ordenanza, siempre y cuando la aplicación de las mismas haya evidenciado desajustes con la realidad urbana que regula.

2. Podrán establecerse usos dotacionales en cualquiera de las zonas, en parcelas disconformes con las dimensiones establecidas en las ordenanzas correspondientes, siempre que las características del servicio que preste lo justificare.

Artículo 10.1.3. Zonas de Ordenanza (ZO).

El Plan general de ordenación urbanística, en consonancia con sus objetivos y criterios de ordenación, distingue las siguientes Zonas de Ordenanza en el Suelo urbano consolidado:

1. Casco Antiguo. (ZO-1).

2. Ensanche Casco Antiguo. (ZO-2).
   - Edificación tradicional. (ZO.2-1).
   - Intervenciones Unitarias en Manzana.(ZO.2-2).
   - Conjuntos Integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal (ZO.2-3).

3. Plurifamiliar en Bloque lineal. (ZO.3).

4. Plurifamiliar en Manzana (ZO.4).
   - Edificaciones existentes (ZO.4-1).
   - Nuevas edificaciones (ZO.4-2).

5. Edificación Unifamiliar Aislada. (ZO-5).

6. Resto Polígono Este. (ZO-6).

7. Guadacorte Residencial. (ZO-7).
   - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1. (ZO.7-1).
   - Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2. (ZO.7-2).
   - Vivienda Unifamiliar pareada. (ZO.7-3).
   - Vivienda Unifamiliar agrupada y plurifamiliar. (ZO.7-4).
   - Hotelero. (ZO.7-5)
   - Terciario. (ZO.7-6).

8. Actividades Económicas. (ZO-8.)
   - Subzona Polígono Palmones I (ZO.8-1).
   - Subzona Industrias Singulares (ZO.8-2).

9. Edificación Singular I. (ZO-9).

10. Servicios Terciarios. (ZO-10).
    - Servicios Terciarios-1 (ZO.10-1).
    - Servicios Terciarios-2 (ZO.10-2).

Artículo 10.1.4. Áreas de Planeamiento Incorporado en Suelo Urbano Consolidado.

Las áreas de planeamiento incorporado del suelo urbano consolidado son las que, a continuación se relacionan:

- Sector Polígono Este. (API.1).
- Sector "La Coca". (API.2).
- Sector "Lazareto". (API.3).
- Sector "Guadacorte Norte 2". (API.4).
- Sector "Guadacorte Norte 1". (API. 5).
- Sector "Polígono Industrial Palmones 2". (API.6).
- Sector "Polígono Industrial Palmones 3". (API.7).
- Modificación Sector Central Térmica (API.8).

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE ORDENANZA "CASCO ANTIGUO"

Esta zona de ordenanza será de aplicación en las parcelas del suelo urbano consolidado identificadas en el plano de Ordenación Completa (escala 1/2000) dentro de los dos núcleos de población tradicionales (Los Barrios, Palmones).

Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a base de manzanas cerradas, de dos plantas y organizados en dos o tres crujías paralelas a fachada, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio.

Artículo 10.1.5. Unidad Edificatoria

1. Las unidades de intervención a efectos edificatorios son las parcelas catastrales constituidas a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística cuyas formas y dimensiones aproximadas se recogen en los planos de "Ordenación Completa". No obstante se permitirán modificaciones o ajustes de pequeña entidad en la parcela catastral siempre que estén debidamente justificados.
2. Ninguna de las parcelas constituidas a la entrada en vigor de las Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, tanto superficiales como de fachada y 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 que se lleven a efecto de conformidad con las presentes Normas.

Artículo 10.1.6. Condiciones de parcelación

a. No se permiten segregaciones de parcelas.

b. No se permiten agregaciones de parcelas que afecten a algún inmueble catalogado.

c. Se permiten agregaciones en los supuestos que, a continuación, se describen. En todo caso, la superficie máxima de la parcela resultante de la agregación será de 400 m2.

- Al objeto de solucionar situaciones problemáticas a nivel dimensional y superficial que impiden el desarrollo de programas funcionales coherentes, adaptados a las necesidades de habitabilidad actuales, se permiten agregaciones, sin limitación de número, de parcelas que presenten un frente de alineación igual o inferior a 4,5 metros y/o superficie igual o inferior a 70 m2. La dimensión máxima del frente de la parcela resultante será de 20 metros.

- En el resto de supuestos, es decir, siempre que se encuentren implicadas parcelas cuyos valores dimensionales y superficiales sean superiores a los determinados en el apartado anterior, a una parcela se podrá agregar otra parcela y por una sola vez. La dimensión máxima del frente de la parcela resultante será de 20 metros.

- Esta limitación numérica se exceptúa en el caso de agregaciones de las que resulte una nueva formalización

del parcelario en las esquinas de manzanas. En cualquier caso, el número máximo de parcelas a agregar que presenten frente a los lados mayores de la manzana será de dos (2). La parcela resultante podrá abarcar la totalidad del frente secundario de la manzana y presentará un frente al (los) lado(s) mayor(es) de dimensión máxima 20 metros.

Artículo 10.1.7. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

1. Alineación a Vial.

   a. Las edificaciones dispondrán sus fachadas sobre la alineación a vial y se adosarán a las medianeras colindantes.

   b. Las alineaciones de los edificios de nueva planta serán las consolidadas por la edificación a sustituir, salvo que se disponga lo contrario en los planos de "Ordenación Completa". Para estas nuevas alineaciones será preceptivo, antes de solicitar la licencia, el señalamiento de alineaciones y rasantes.

   c. Se prohibe la apertura de adarves y calles en fondo de saco, sean públicos o privados.

   d. En las agregaciones de parcelas podrán regularizarse las pequeñas diferencias de alineaciones primitivas entre parcelas.

2. Retranqueos.

   Unicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

3. Fondos Edificables.

   Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

Artículo 10.1.8. Condiciones de Ocupación Máxima de parcela.

1. La edificación de nueva planta, ampliación por colmatación o en reforma general, deberá dejar libre el 20 % de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5m de la alineación exterior, excepto las parcelas menores de 100 m2 que podrán ocupar la totalidad de la parcela sin perjuicio de lo que establezcan las normas de protección del patrimonio, si la obra afectara a un edificio catalogado con cualquier nivel de protección, y de las condiciones de higiene.

2. En las obras de reforma parcial, la superficie libre de edificación será el 15% de la superficie de la parcela, salvo en los supuestos que tal porcentaje fuese en perjuicio de espacios y elementos catalogados, en cuyo caso el espacio libre será el que tuviere antes de la reforma.

3. La superficie libre podrá reducirse hasta un 15% siempre que no incremente la edificabilidad de la parcela. Para ello el incremento de edificabilidad que pudiera conllevar deberá contrarrestarse con una disminución del número de plantas de todo o parte de la edificación, siempre que no afecte a la crujía de fachada que, en cualquier caso, deberá dar cumplimiento a la condición de altura máxima.

4. Las soluciones proyectadas similares a zaguanes, galerías interiores porticadas en planta baja abiertas a patio, podrán computarse el 50% de su superficie como reducción de la superficie libre de edificación.

5. En las soluciones tradicionales de galerías abiertas a patio en todas las plantas, para acceso de los diferentes cuerpos edificatorios, podrá computarse la superficie de las galerías dentro del 20% de la superficie libre de la parcela. Los patios a los que den las galerías deberán cumplir las condiciones que se establecen en las condiciones generales para los patios vivideros, así como en estas condiciones particulares,

6. La superficie libre estará separada de la línea de fachada, como mínimo, por una crujía edificatoria, y podrá fragmentarse en varios recintos siempre que estructuren y organicen la edificación dentro de la parcela.

7. La superficie libre de edificación sólo podrá cubrirse a la altura del último forjado y con los elementos tradicionales para su cubrición, es decir, monteras de cristal no transitables y toldos. No se considerarán superficies cubiertas las proyecciones de cornisas que, con un vuelo máximo de 50 cm, pudieran proyectarse.

8. La cota de la superficie libre de parcela estará situada a menos de 50 cm por debajo de la solería de los forjados que tengan la consideración de planta baja.

Artículo 10.1.9. Condiciones de Forma y Volumen.

1. Altura y Número de Plantas.

   a. La cota de referencia se determinará por las reglas del artículo 7.3.25. de las presentes Normas, para la edificación alineada a vial.

   b. El número máximo de plantas será el establecido en el plano de "Ordenación Completa" del presente Plan General.

   c. La altura máxima en unidades métricas a contar desde la cota de referencia hasta la cota superior del último forjado será de 7,30 m para dos plantas y 10,30 m para tres.

   d. Cuando alguna de las parcelas colindantes presente una altura superior a la establecida en la parcela sobre la que se pretende actuar, podrá resolverse el escalonamiento en la propia edificación siempre y cuando el lindero frontal de la parcela en la que está interviniendo sea igual o superior a 10 m. En caso de linderos frontales inferiores a 10 m, la edificación se ajustará a la altura máxima fijada para la parcela en cuestión. En cualquier caso el aumento de altura no supondrá un aumento de la superficie edificable, que se calculará para dicha altura máxima.

   e. La altura de los diferentes elementos edificatorios que componen la altura máxima es:

      - La altura libre mínima de planta baja es de 270 cm.
      - Desde la cota de referencia hasta la cara superior del forjado que cubra la planta baja no habrá una distancia superior a 430 cm.
      - Las plantas piso tendrán una altura libre mínima de 270 cm.
      - La solería de planta baja podrá elevarse un máximo de 100 cm sobre la rasante, y deprimirse un máximo de 50 cm bajo la misma.

2. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

   a. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m), y preferentemente localizado en el fondo de la parcela, cuya superficie no excederá de un 50% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casilllas de los ascensores y salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. El uso residencial en este cuerpo edificatorio se permite siempre que se limite funcionalmente a la vivienda inmediatamente inferior.

   b. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

3. Patios.

   a. En las viviendas plurifamiliares se permiten únicamente los patios de parcela en las condiciones fijadas en las Normas Generales de Edificación, si bien los patios vivideros estructuradores de la edificación tendrán una dimensión mínima de 2/3 de la altura con un mínimo de 5 m.

   b. En las viviendas unifamiliares y bifamiliares se permitirán exclusivamente los patios de parcela, que deberán permitir la inscripción de un círculo de diámetro igual a ¼ de la altura, con un mínimo de 3 m.

   c. En ambos casos cuando haya construcciones en ático que se eleven sobre las paredes de los patios en más del 50% de su contorno, la altura se medirá incluyendo dichas construcciones.

   d. Se prohiben los patios abiertos a fachada.

   e. En los casos en que las plantas bajas se destinen a usos no residenciales, los patios podrán cubrirse a la altura del forjado de planta primera con elementos traslúcidos que ocupen la totalidad o parte de la superficie libre y que garanticen la iluminación natural y la ventilación del local. Dicha cubrición está totalmente prohibida en edificios catalogados.

4. Salientes de Huecos.

Las jambas de portadas, podrán sobresalir de la alineación un máximo de 10 cm.

Las rejas voladas y molduras, se consentirán hasta un vuelo máximo de 15 cm siempre que sobresalgan a una altura no inferior a 2 m, de la rasante de la calle. Por debajo de dicha altura, los salientes se ajustarán a las condiciones del párrafo anterior.

5. Cuerpos volados.

a. El vuelo máximo en balcones, cornisas, marquesinas y viseras, será de 35 cm.

b. No se permiten cuerpos volados cerrados que no sean cierres tradicionales de balcones, es decir, elementos singulares en la composición de las fachadas. Se permite su localización en las plantas bajas siempre que el acerado presente una anchura igual o superior a 1,5 metros

c. No se permiten balcones corridos en la composición de las fachadas. La anchura del balcón será la correspondiente al hueco incrementado un máximo de 30 cm por cada lado. La distancia del balcón a la medianera será como mínimo de 40 cm.

d. Las cornisas e impostas cuyo vuelo exceda de 30 cm deberán volverse antes de llegar a la medianera, salvo que coincidan con la del inmueble colindante, en cuyo caso podrán componerse con ésta.

e. Los salientes y vuelos en los espacios libres y patios deberán cumplir lo establecido en a).

f. Los salientes decorativos de tiendas, como muestras, vitrinas y escaparates deberán cumplir lo establecido en a).

g. El canto máximo de los aleros y balcones será de 12 cm si no tienen moldura y de 20 cm en caso contrario.

h. Se prohibe el tratamiento de las marquesinas en forma de pequeños tejados.

6. Cubiertas.

a. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30º.
- Como material de cubrición se recomienda la teja curva en su color natural. Quedan prohibidos los acabados en piezas de fibrocemento o similar.
- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto a la cara superior del forjado de coronación de fachada será de 3,5 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

b. Las pluviales de las cubiertas inclinadas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

7. Petos de Barandillas

Los petos de barandilla de fachadas y de patios interiores, deberán cumplir con lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

Artículo 10.1.10. Condiciones de Edificabilidad.

La edificabilidad de las parcelas será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura establecidos en los apartados anteriores, considerando en todo caso como altura máxima, a efectos de cómputo de superficie edificable, dos plantas.

Artículo 10.1.11. Tolerancia en el cumplimiento de las condiciones de edificación.

En consideración a las dificultades que pueden presentarse en intervenciones sobre un parcelario tan diverso, se permitirá la tolerancia de hasta el 5% en el ajuste de los parámetros establecidos, siempre y cuando quede justificado en la solución arquitectónica adoptada.

Artículo 10.1.12. Condiciones Estéticas.

1. Composición de las Fachadas.

   a. La fachada de los edificios deberá componerse unitariamente, incluyendo los bajos comerciales si los hubiere.

   b. Deberá predominar el macizo sobre el hueco en la composición de la fachada, evitando la sucesión de pilares en planta baja como esquema compositivo.

   c. Los huecos de locales comerciales deberán quedar separados de las medianeras un mínimo de 50 cm.

   d. Se recomienda el establecimiento de un orden modular en la composición de la fachada, empleando, preferentemente el hueco rasgado vertical.

2. Materiales de Fachada.

   Se permiten todos los materiales tradicionales con las siguientes limitaciones:

   a. Se prohibe el bloque de hormigón visto.

   b. Se prohibe la fachada total o mayoritariamente alicatada. El empleo de elementos de azulejería deberá ser puntual a fin de reforzar elementos compositivos (recercos, tiras ornamentales,..).

   c. Se prohibe el empleo mayoritario del ladrillo visto en la composición de la fachada. Podrá utilizarse en zócalos, y como parte puntual de la composición (recercos, tiras ornamentales,..).

   d. Se admiten zócalos tratados con revoco, planchas de acero o fundición, ladrillo visto o pintado y aplacados de cantería, madera y prefabricados de hormigón.

   e. Se recomienda el empleo de revocos de pigmentos naturales tradicionales. La textura del paramento será lisa, quedando prohibidos los acabados a la tirolesa y similares.

   f. La cerrajería de los huecos será de hierro para pintar o de madera, prohibiéndose los elementos de aluminio.

   g. Las carpinterías serán de perfiles metálicos o de madera, preferentemente pintados en los tonos tradicionales.

   h. Se recomienda el uso de contraventana. Se admiten las persianas de librillo de madera o de metal pintado. En caso de utilizarse persianas enrollables, el tambor nunca quedará visto ni sobresaldrá del plano de fachada.

   i. Los huecos de garaje tendrán un ancho máximo de 3,5 m y quedarán a una distancia mínima de 50 cm de la línea de medianera o, en su caso, a 1 m de la esquina de la parcela. Quedan prohibidas las embocaduras abiertas, debiéndose disponer la puerta de entrada en el paramento de fachada siendo de hojas de giro vertical abriendo hacia dentro.

Artículo10.1.13. Tipologías permitidas y número máximo de viviendas.

La tipología dominante de la zona será la vivienda unifamiliar .Se permite el desarrollo de viviendas unifamiliares y bifamiliares en parcela de superficie menor o igual a 200 m2. Las tipologías de vivienda plurifamiliar en bloque vertical se permiten en parcelas de superficie mayor o igual a 200 m2 y con frente de parcela igual o superior a 9 metros. En todo caso el número máximo de viviendas se calculará en aplicación del parámetro 1vivienda/75 m2 construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

Artículo 10.1.14. Condiciones particulares de Uso.

1. El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar, bifamiliar y plurifamiliar).

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

   - Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja
   - Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera
   - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
   - Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 200 m2. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja.
   - Hotelero.
   - Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
   - Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja
   - Oficinas.
   - Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.
   - Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
   - Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN 3ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ENSANCHE DE CASCO ANTIGUO".

Engloba la mayor parte de los primeros crecimientos adyacentes a los Cascos Antiguos del núcleo principal de Los Barrios, y de Palmones, así como los asentamientos originarios del núcleos secundarios de Los Cortijillos y Puente Romano. Se trata, en su mayor parte, de suelos colmatados con un sistema de espacios parcelados a imagen y semejanza del Casco Antiguo, a base de manzanas cerradas, de dos plantas y organizados en dos o tres crujías paralelas a fachada, con alineación a vial rigurosa y alto porcentaje de ocupación de parcela, dejando un espacio libre de edificación, en la mayor parte de los casos, trasero, para patio de ventilación y servicio.

Dentro de esta zona se incluyen:

a. Suelos que han ido consolidándose mediante un proceso edificatorio tradicional, parcela a parcela, conservando los valores urbanos de diversidad característicos de estos ámbitos. (Subzona Edificación Tradicional. ZO.2.1).

b. Manzanas que se han ejecutado de forma unitaria con lo que, además de introducir un factor de uniformidad en el ambiente urbano en el que se insertan, cualquier intervención que sobre ellos se plantee, habrá de producirse, asimismo, globalmente, abarcando la unidad edificatoria original. (Subzona Intervenciones Unitarias en manzana ZO 2.2).

c. Conjuntos urbanísticos que responden a una ordenación unitaria de alojamientos, materializados en tipologías residenciales de bloques horizontales de promoción pública o privada, constituyendo áreas de ciudad homogéneas y singulares. (Subzona Conjuntos Integrados de viviendas bloque horizontal ZO 2.3).

El objetivo básico de la ordenación es cuádruple:

- Mantenimiento de estos sectores en el tejido urbano, reconociéndoles su individualidad, identidad y condiciones diferenciales, tratando de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas unifamiliares.
- Reconocimiento de los procesos de transformación que se producen, de vivienda unifamiliar a vivienda plurifamiliar, habilitando su correcta inserción en la trama urbana base.

- Reconocimiento de las intervenciones unitarias de manzana que se han producido, evitando intervenciones puntuales en las distintas unidades de vivienda que pudieran distorsionar las características formales y volumétricas originales.

- Reconocimiento de los Conjuntos Urbanísticos unitarios, habilitando tanto su conservación, como la sustitución individualizada de los diferentes inmuebles que conforman cada ámbito y estableciendo las condiciones y parámetros urbanísticos de aplicación en el supuesto de una reordenación integral del área.

Artículo 10.1.15. Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza "Edificación Tradicional" (ZO 2.1).

1. Unidad Edificatoria y Tipos de obras permitidas.

a. Unidades Edificatorias.

Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

b. Tipos de Obras.

- Parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.

  Con carácter general se permiten las obras de conservación, mantenimiento, consolidación, acondicionamiento y reforma menor aún cuando la edificación existente no se adecue total o parcialmente a las condiciones particulares de aplicación de esta subzona de ordenanza, debiéndose, en todo caso, cumplimentar las condiciones de posición en lo relativo a la alineación a vial y/o espacio público.

  En el caso de reformas que afecten al sistema estructural, ampliaciones y sustituciones parciales se deberán cumplir obligatoriamente las condiciones particulares de la presente zona de ordenanza, teniendo en cuenta las consideraciones establecidas para las condiciones de posición.

  En el caso de sustitución total, la nueva edificación deberá cumplimentar la totalidad de las condiciones particulares de la presente subzona de ordenanza.

- Parcelas sin edificar.

  Se permiten las obras de nueva planta en aquellas parcelas que cuenten con la condición de solar.

2. Condiciones de parcelación

a. Parcela mínima:

Superficie. 80 m2.

Frente mínimo. 5,5, metros.

Fondo mínimo. 7 metros.

b. Agregaciones y Segregaciones de Parcela.

a. Se permiten segregaciones de parcela siempre que se cumplan las determinaciones de parcela mínima.

b. Se permiten agregaciones de parcela sin limitación de número. La superficie máxima de agregación será de 400 m2.

3. Condiciones de Posición del Edificio en la Parcela

a. Con carácter general, las edificaciones se alinearán a vial o sobre la línea de edificación si esta determinación estuviera grafiada en el plano de "Ordenación Completa", y, en todo caso, se adosarán a las medianeras colindantes. En el caso de parcelas que den frente a viales que no forman esquina o chaflán (parcelas pasantes) se permite retranquear la edificación en uno de los frentes de alineación que deberá formalizarse con cerramientos opacos de 3 metros de altura mínima.

En aquellas situaciones consolidadas donde la edificación se encuentra total o parcialmente retranqueada del frente de alineación configurando espacios libres privados abiertos al espacio público, se formalizará el tramo de alineación libre de edificación a base de cerramientos opacos con una altura mínima de 3 metros de altura, con la finalidad de reconducir situaciones distorsionantes en una escena urbana dominada por la alineación de la línea de edificación a vial. Esta determinación será de aplicación en cualquier tipo de obra que se pretenda realizar, a excepción de obras de sustitución total, donde la nueva edificación deberá alinearse a vial obligatoriamente.

b. Retranqueos.

Únicamente se permitirán retranqueos en la última planta para formar áticos en las condiciones fijadas en estas ordenanzas.

c. Fondos Edificables.

Las edificaciones podrán llegar hasta el lindero trasero de la parcela.

4. Condiciones de Ocupación Máxima.

a. Ocupación sobre rasante.

La edificación deberá dejar libre el 20% de la superficie de parcela situada a partir de una paralela trazada a 5 metros de la alineación exterior, a excepción del caso de parcelas de superficie inferior a 100 m2 donde la edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones de higiene y habitabilidad del inmueble.

b. Ocupación bajo rasante.

Se permiten construcciones bajo rasante que podrán ocupar la totalidad de la parcela. Los usos permitidos serán los definidos para este tipo de construcciones en las condiciones generales de uso de las presentes Normas.

5. Condiciones de Forma y Volumen

a. Altura máxima y número máximo de plantas.

1. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. de las presentes Normas para los edificios alineados a vial.

2. La altura máxima será de 7,30 m para las edificaciones de dos plantas y 10,30 m para las de 3 plantas.

El número máximo de plantas será el que se establece en los planos de ordenación completa (escala 1/2000).

b. Aticos.

1. Por encima de la altura señalada en el apartado anterior para las edificaciones de dos plantas de altura máxima podrá autorizarse un cuerpo construido, retranqueado de la totalidad de la línea de fachada a la calle como mínimo una crujía (3 m) cuya superficie no excederá de un 15% de la construida en la planta inmediatamente inferior. En esta construcción se permitirá la instalación de las casillas de los ascensores, las salidas de las escaleras, trasteros, servicios generales de la finca y otras análogas. El uso residencial se permite, exclusivamente, en las actuaciones de vivienda unifamiliar. La altura de este cuerpo de edificación no podrá sobrepasar 3,50 m la altura de cornisa.

2. No se permitirá sobre la altura anteriormente definida ningún cuerpo adicional de edificación.

c. Patios.

Se permiten únicamente los patios de parcela en todas sus modalidades. En el caso de la existencia de viviendas interiores las dimensiones mínimas del espacio libre al que den frente, serán las reguladas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas para los patios vivideros.

d. Cuerpos y Elementos salientes.

El vuelo de los cuerpos y elementos salientes no podrá ser superior a 1/20 del ancho de la calle, con un máximo, en todo caso de 50 cm.

e. Cubiertas.

1. Las cubiertas serán planas o inclinadas. En este último caso deberán cumplir las siguientes condiciones:

- La pendiente máxima admisible de los planos inclinados será de 30º.
- Se permite cualquier material de cubrición, a excepción de los acabados con piezas de fibrocemento o similar.
- La altura máxima de la cumbrera de la cubierta respecto de la cara superior del forjado de coronación de la fachada será de 3,50 m.
- Se permite la ocupación bajo cubierta computando como superficie edificable aquellos espacios que presenten una altura libre superior a 2,20 m.

2. Las pluviales de las cubiertas se recogerán en canalones y se conducirán mediante bajantes al alcantarillado. Los bajantes no se recomiendan vistos. En caso de serlo deberán embutirse en el paramento de fachada a la altura de la planta baja. Los canalones y bajantes vistos serán de zinc o de chapa metálica pintada, prohibiéndose expresamente las piezas de fibrocemento y los plásticos.

6. Condiciones de Edificabilidad

La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

7. Condiciones Estéticas

Las nuevas edificaciones habrán de ser sensibles al ambiente urbano en el que se enclavan, en aspectos básicos como composición de fachadas y materiales a utilizar. Ello deberá venir justificado expresamente en la memoria de los correspondientes proyectos.

8. Tipologías edificatorias y número máximo de viviendas.

a. La tipología dominante será la de vivienda unifamiliar entre medianeras.

b. Se permite el desarrollo de tipologías plurifamiliares en bloque vertical. En este caso la parcela mínima será de 200 m2 con un frente mínimo de 9 metros. En el supuesto de adoptar la tipología de bloque horizontal, el frente de fachada de las unidades residenciales que asomen a vial y/o espacio público deberá presentar una longitud mínima de 5,5 metros.

c. El número máximo de viviendas a desarrollar en actuaciones plurifamiliares se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/75 m2 construidos. En el supuesto de que la actuación contemple unidades residenciales de menor superficie, el resto de edificabilidad deberá destinarse, bien a actividades complementarias del uso principal, bien a otros usos distintos del residencial entre los permitidos en las condiciones de uso.

9. Condiciones particulares de Uso

a. El uso principal de la zona será vivienda en todas sus categorías (vivienda unifamiliar y plurifamiliar).

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en la planta baja

- Talleres domésticos (categoría a.3). En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja y primera

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Industria manufacturera en cualquier categoría, excepto los talleres de mantenimiento de vehículos de transporte de viajeros y mercancías, con una superficie máxima de 200 m2. En edificio no exclusivo sólo se permiten en planta baja

- Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.

- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. En edificios de uso no exclusivo sólo se permiten en planta baja

- Oficinas.

- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías. En edificio no exclusivo sólo se permiten en sótano excepto en viviendas unifamiliares donde se permiten en la planta baja. Se prohíben aparcamientos en viviendas unifamiliares en parcelas con frente inferior a 6 metros, excepto en parcelas pasantes.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.

- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.16 Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza "Intervenciones Unitarias en Manzana" (ZO. 2-2).

Los suelos incluidos en esta subzona de ordenanza se localizan en las extensiones de los núcleos primitivos de Los Barrios, Palmones y Los Cortijillos.

1. Se caracterizan por constituir intervenciones unitarias sobre manzanas que adoptan la tipología de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal.

2. Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente y se cumplan las condiciones de ocupación, forma y volumen, edificabilidad y uso de la subzona de ordenanza "Edificación tradicional".

3. En el caso de sustitución de la edificación existente, se permitirá la parcelación del suelo afectado, previa la redacción del oportuno proyecto de parcelación siendo de aplicación las determinaciones de parcela mínima de la subzona "Edificación Tradicional". En todo caso el máximo de viviendas permitido en la nueva edificación no podrá superar al número de unidades residenciales sustituidas. En relación con las condiciones de posición del edificio pueden darse los siguientes supuestos:

   a. En el caso de sustituciones que no abarquen frentes completos de manzana la línea de edificación adoptará idéntica posición, respecto a la alineación o alineaciones (en el caso de parcelas con frente a dos o más viales), que presente el resto del frente de manzana.

   b. En el caso de sustituciones de frentes completos de manzana la edificación, preferentemente, se alineará a vial. No obstante, mediante la redacción de un Estudio de Detalle se podrán definir retranqueos de la línea de edificación respecto de la alineación a vial y/o espacio público.

4. Se permiten asimismo obras de conservación, acondicionamiento, reforma y ampliación en cada unidad residencial siempre no afecten a la formalización de la escena urbana y se cumplan las condiciones ocupación, forma y

volumen, edificabilidad y uso de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional".

Art 10.1.17. Condiciones Particulares de la Subzona de Ordenanza "Conjuntos integrados de viviendas plurifamiliares en bloque horizontal" (ZO 2-3).

Los suelos incluidos en esta subzona de ordenanza se localizan en las extensiones de los núcleos primitivos de Los Barrios y Los Cortijillos.

1. Se caracterizan por constituir áreas de ciudad de condiciones espaciales y morfotipológicas homogéneas. Se trata de actuaciones residenciales sobre parcelas de amplias dimensiones cuya ordenación se caracteriza por la coexistencia de un conjunto de edificaciones que adoptan una posición aislada en la parcela y espacios libres privados de carácter comunitario abiertos hacia el espacio público.

2. Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. En el caso de sustitución la nueva edificación reproducirá las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen y edificabilidad de la edificación sustituida, así como el número de viviendas. El uso exclusivo será el de vivienda.

3. Se permiten asimismo obras de conservación, acondicionamiento y reforma menor en cada unidad residencial siempre no afecten a su estética exterior.

4. En el supuesto de actuaciones integradas de reforma interior que afecten al conjunto del área será preceptiva la redacción de un Plan Especial que desarrolle las siguientes determinaciones urbanísticas generales:

- Clasificación del suelo. Urbano.
- Categoría. No consolidado. Área de Reforma Interior.
- Área de Reparto. Única.
- Densidad máxima. 50 viv/Ha.
- Edificabilidad máxima. 0,55 m2/m2.
- Cesiones Dotacionales. Las establecidas en el artículo 17 de la LOUA para sectores residenciales.
- Aprovechamiento Viviendas Protegidas. 30% del aprovechamiento objetivo.
- Objetivos de Ordenación:
  La ordenación deberá establecer un tejido urbano correctamente integrado en el contexto, incidiendo, especialmente en mejorar la permeabilidad de la trama urbana.

SECCIÓN 4ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL". (ZO-3).

Se incluyen dentro de esta zona suelos residenciales colmatados con la tipología edificatoria de bloque lineal. El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación, edificación y de uso, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Artículo 10.1.18. Tipos de Obras Permitidas

Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación.

Artículo10.1.19. Condiciones para las obras de sustitución.

1. Condiciones de parcelación.

   El ámbito de actuación coincidirá con el de la parcela sobre la que se asienta la edificación a sustituir.

2. Condiciones de edificación.

a. La edificación se alineará a vial o espacio público en todos sus frentes.

b. Para el establecimiento de la ocupación máxima se regulan dos supuestos:

- En parcelas con ancho igual o inferior a 15 metros la ocupación máxima sobre rasante será del 100% de la superficie de la parcela.

- En parcelas con ancho superior a 15 metros la ocupación máxima sobre rasante será del 85% de la superficie de la parcela. No obstante se permite ocupar la totalidad de la parcela en planta baja cuando ésta se destine a usos no residenciales.

c. La ocupación máxima bajo rasante, en todo caso, será del 100% de la superficie de la parcela.

d. La altura máxima será la indicada en los planos de "ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística. La cota de referencia se fijará conforme a lo establecido en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

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

f. Sobre la altura máxima sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24 de las presentes Normas.

g. Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

h. Las cubiertas serán planas.

i. La edificabilidad será la resultante de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura. En el supuesto de parcelas con ancho superior a 15 metros, a efectos de cálculo de la edificabilidad máxima, el porcentaje de ocupación a aplicar a todas las plantas de la edificación, será el 85% de la superficie de la parcela. De esta forma en el supuesto de optar por ocupar la totalidad de la planta baja será necesario reducir el porcentaje de ocupación del resto de plantas hasta alcanzar la altura máxima.

j. Las condiciones y características formales de las edificaciones se dejan al buen criterio de los técnicos autores de los proyectos, debiendo, en todo caso, responder a las condiciones urbanas del área.

Artículo 10.1.20. Condiciones de Uso

1. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohiben expresamente las viviendas interiores.

2. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m2. Sólo se permiten en planta baja

- Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.

- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.

- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.

- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.

- Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN 5ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "PLURIFAMILIAR EN MANZANA". (ZO.4)

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial plurifamiliar en manzana (Subzona ZO.4.1). El objetivo de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, el mantenimiento de las condiciones de parcelación y edificación existentes, reconociéndolos como situación urbana consolidada.

Asimismo se incluyen dentro de esta zona de ordenanza parcelas libres de edificación del suelo urbano consolidado sobre las que la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística propone una nueva calificación urbanística que implica su materialización en esta oferta tipológica (Subzona ZO 4.2.).

Artículo10.1.21. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Plurifamiliar en Manzana. Edificaciones existentes". (ZO.4.1).

1 Se permiten, con carácter general, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Se prohíben las obras de ampliación. De esta norma general se exceptúa la manzana residencial conformada por las calles Los Jacintos y Avenida Maestro Quico donde, dada su inclusión en el catálogo de edificios protegidos, sólo se permitirán las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado.

2. Se permiten obras que impliquen cambios de uso siempre que se cumplan las condiciones de uso establecidas en la Subzona ZO.4-2. "Plurifamiliar en manzana. Nuevas Edificaciones".

3. En el caso de sustitución de la edificación existente las condiciones particulares de aplicación serán las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.4.2 "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones".

Artículo 10.1.22. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO 4.2.).

1. **Condiciones de Parcelación.**

Con carácter general la manzana se considerará una unidad a efectos edificatorios, objeto, pues, de proyecto unitario caracterizado por la presencia del patio de manzana como estructura espacial definitoria de esta tipología edificatoria. No obstante se permite la parcelación de la manzana y, por tanto, su edificación parcial, siempre que las parcelas resultantes cumplan con las siguientes determinaciones:

Superficie mínima de parcela.	500 m2.
Frente mínimo de parcela.	20 metros.

2. **Condiciones de posición del edificio.**

En actuaciones unitarias sobre la manzana la edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio público en el 100% de la longitud de los frentes de fachada en las dos primeras plantas. En el resto de cuerpos edificatorios hasta alcanzar la altura máxima la edificación deberá alinearse al vial y/o espacio público en al menos un 60% de la longitud de cada uno de los frentes de fachada permitiéndose la aparición de retranqueos de la línea de fachada respecto a la alineación y patios abiertos hacia el espacio público.

En actuaciones edificatorias parciales, previa parcelación de la manzana, la edificación se alineará obligatoriamente al vial en el 100% del frente de fachada en todas las plantas edificatorias que definen la altura máxima.

3. Condiciones de ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante será del 75% de la superficie total de la manzana o parcela. En el caso de que la planta baja se destine a usos no residenciales, ésta podrá ocupar la totalidad de la manzana o parcela . Los retranqueos del frente de alineación y los patios abiertos a vial y/o espacio público permitidos en las condiciones de posición para actuaciones unitarias, no computarán como superficie ocupada por edificación. No obstante para los patios abiertos a fachada serán de aplicación las condiciones dimensionales establecidas en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

El porcentaje de ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana o parcela.

4. Condiciones de forma y volumen.

a. Altura Máxima y Número Máximo de Plantas.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25 de las presentes Normas para la edificación alineada a vial.

- La altura máxima permitida será la establecida en los planos de "Ordenación Completa" (escala 1/2000).

b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24. de las presentes Normas.

c. Patios.

Se permiten los patios de manzana, de parcela (de luces y ventilación) y abiertos según lo establecido en las condiciones de posición y ocupación. Se deberán cumplir las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.

d. Vuelos y Elementos salientes.

Los vuelos de cuerpos y elementos salientes se ajustarán a lo establecido en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas.

5. Condiciones de edificabilidad.

La edificabilidad máxima es la que resulta de la aplicación del siguiente índice:(0,75 x nº plantas)m^2/m^2.

6. Condiciones de uso.

a. El uso principal de esta zona será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohiben expresamente las viviendas interiores.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados en edificios de uso no exclusivo:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.

- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.

- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.

- Industria manufacturera en cualquier categoría con una superficie máxima de 300 m2. Sólo se permiten en planta baja

- Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.

- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.

- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN 6ª. CONDICIONES PARTICULARES ZONA DE "EDIFICACIÓN AISLADA EN PARCELA" (ZO-5).

Se incluyen dentro de esta zona suelos colmatados con la tipología residencial unifamiliar aislada. El objetivo de ordenación de las Plan General de Ordenación Urbanística para ellos es, con carácter general, mantener las condiciones de parcelación, edificación y de uso, reconociéndolos como situación urbana de hecho y regular la implantación de tipologías de vivienda plurifamiliar aislada en parcela, conservando idénticos parámetros de intensidad y densidad neta que los de la vivienda unifamiliar.

Artículo10.1.23. Tipos de obras permitidas.

1. Sobre las parcelas edificadas antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación Urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y reconstrucción aún cuando la edificación no se adecue a alguna de las condiciones particulares establecidas en la presente subzona de ordenanza las cuales, no obstante, deberán cumplirse para obras de ampliación y sustitución. En el caso de sustitución de la edificación existente se podrá segregar la parcela afectada siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima.

2. Sobre parcelas aún no edificadas se permite su parcelación y edificación en las condiciones establecidas en la presente subzona de ordenanza.

Artículo 10.1.24. Condiciones particulares.

1. **Unidad Edificatoria**

   Ninguna de las parcelas existentes a la entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbanística será no edificable por causa de sus dimensiones, sean superficiales como de frente y fondo de parcela.

2. **Condiciones de parcelación**

   a. Las condiciones de parcela mínima son.

      a. Vivienda unifamiliar aislada.

         - Superficie mínima de parcela: 500 m2.
         - Frente mínimo 15 metros.
         - Fondo mínimo 20 metros.

      b. Vivienda Plurifamiliar aislada.

         - Superficie mínima de parcela. 1.500 m2.
         - Frente mínimo. 25 metros
         - Fondo mínimo. 20 metros.

   b. Se permite la segregación de parcelas siempre que las resultantes cumplan con las condiciones de parcela mínima.

   c. Se permiten las agregaciones de parcela sin limitación de número y superficie.

3. **Condiciones de Posición del Edificio en la parcela**

   a. Separaciones a linderos.

      Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

      - Lindero frontal: 3 metros.

- Linderos laterales y testeros: 3 metros.

b. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior se autoriza adosar la edificación al lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con la colindante (viviendas pareadas).

4. Condiciones de Ocupación Máxima

La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 35% de la superficie de la parcela

5. Condiciones de Forma y Volumen

a. Altura Máxima y Número máximo de plantas.

- La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. para los edificios exentos en parcela.
- El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.

b. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.

Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.

6. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad permitida es la que resulta de la aplicación de los parámetros de ocupación y altura.

7. Condiciones Estéticas

a. Se permiten los pórticos, porches, etc., así como las terrazas y cuerpos cubiertos cualquiera que sean sus dimensiones.

b. Será obligatorio vallar las parcelas con elementos opacos de hasta 50 cm de altura, que podrán superarse con setos y protecciones diáfanas estéticamente admisibles con el límite máximo total de dos (2) metros.

8. Tipologías permitidas.

La tipología edificatoria dominante será la edificación unifamiliar aislada. No obstante se permiten tipologías plurifamiliares en parcelas que cumplan con las condiciones de parcela establecidas para esta opción tipológica. El número máximo de viviendas permitido se calculará en aplicación del parámetro de 1 vivienda/ 500 m2 de parcela. La edificación cumplimentará las condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, edificabilidad y estéticas establecidas en los artículos precedentes de la presente sección.

9. Condiciones de Uso

El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.
Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda plurifamiliar en las condiciones establecidas en la presente zona de ordenanza.
- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN 7ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "RESTO POLÍGONO ESTE". (ZO-6).

Esta área del núcleo principal de Los Barrios está formada por volúmenes típicos de viviendas unifamiliares aisladas y adosadas.

Artículo10.1.25. Tipos de obras permitidas.

Se permiten, en las edificaciones existentes, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente y se cumplan las condiciones de edificación y uso que, a continuación, se explicitan. En el caso de sustitución de la edificación se podrá parcelar el suelo afectado siempre que no implique modificación en la tipología edificatoria a implantar y se cumplan las siguientes condiciones de parcelación.

Artículo 10.1.26. Condiciones particulares.

1. Condiciones de parcelación.

   a. Parcela mínima para viviendas unifamiliares aisladas.

      Superficie mínima. 500 m2.

      Frente mínimo. 15 metros.

   b. Parcela mínima para vivienda unifamiliar adosada.

      Superficie mínima. 300 m2.

      Frente mínimo. 10 metros.

2. Condiciones de edificación.

   1. Toda la edificación deberá quedar separada de cualquiera de los linderos de la parcela, al menos, una longitud igual a la mitad de su altura con un mínimo de tres (3) metros.
   2. Las edificaciones agrupadas o en hilera quedarán adosadas de forma que no queden medianeras vistas. Sólo se autorizarán cuando se construyan al mismo tiempo o se inscriba en el Registro de la propiedad la carga sobre el solar colindante, consistente en la obligación de construir en el muro medianero y adosado al muro lindero de la parcela.
   3. La ocupación máxima sobre y bajo rasante se fija en el 40% de la superficie de la parcela.
   4. Altura Máxima y Número máximo de plantas.
      a. La cota de referencia se fijará conforme a las reglas establecidas en el artículo 7.3.25. para los edificios exentos en parcela.
      b. El número máximo de plantas es de dos (2) y la altura máxima de 7,30 metros.
   5. Construcciones por encima de la altura reguladora máxima.
      Por encima de la altura antes fijada se permite la aparición de un cuerpo de edificación de ocupación máxima el 25% de la superficie de la planta inmediatamente inferior, para la formación de torreones.
   6. La edificabilidad máxima será de 0,415 m2 techo/m2 de suelo.

3. Condiciones de uso.

   a. El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.

   b. Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

      - Talleres domésticos (categoría a.3).
      - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
      - Hotelero.

- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y el tipo I de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

SECCIÓN 8ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "GUADACORTE RESIDENCIAL". (ZO-7).

La presente zona de ordenanza será de aplicación en el área del núcleo residencial de Guadacorte localizado junto a la desembocadura del Guadarranque, asumiendo las determinaciones establecidas en el Plan Especial redactado sobre el ámbito en el año 1.992.

La presente zona de ordenanza presenta las siguientes subzonas:

1. Vivienda Unifamiliar aislada tipo 1. (ZO.7-1).
2. Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2. (ZO.7-2).
3. Vivienda Unifamiliar pareada. (ZO.7-3).
4. Vivienda Unifamiliar agrupada. (ZO.7-4).
5. Hotelero. (ZO.7-5)
6. Terciario. (ZO.7-6).
7. No podrán ubicarse nuevas edificaciones en la zona de servidumbre de protección de la margen derecha del río Guadarranque, no siendo de aplicación lo dispuesto en la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley de Costas ni lo dispuesto en el apartado 1 de la Disposición Transitoria Quinta de estas Normas.
8. Será preceptivo que las obras y edificaciones respeten todos los pies derechos de pino piñonero que se localizan en esta zona de ordenanza.

Artículo.10.1.27 Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Vivienda unifamiliar aislada tipo 1" (ZO.7-1).

1. Parcela mínima.

   Superficie mínima. 800 m2.

   Frente mínimo. 14 metros.

   Fondo mínimo. 25 metros.

2. Condiciones de posición.

   Se establecen las siguientes separaciones mínimas a linderos:

   Lindero frontal. 6 metros.

   Lindero lateral. 3 metros.

   Testero. 6 metros, excepto las parcelas con fachada al río que distarán 20 metros de la línea del deslinde del DPMT.

3. Condiciones de ocupación.

   La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 20% de la superficie de la parcela.

4. Condiciones de forma y volumen.

   La altura máxima será de tres plantas (9,50 metros). La ocupación de la tercera planta no superará el 25% de la segunda. Se permiten los patios de parcela en cualquiera de sus categorías.

5. Condiciones de edificabilidad.

El índice de edificabilidad se fija en 0,2 m2 de techo/ m2 de suelo. A efectos del cómputo de la edificabilidad no computarán los sótanos y semisótanos, comprendiendo éstos las plantas semienterradas cuya altura máxima de techo sobre rasante sea de 1,20 metros, así como los cuerpos salientes abiertos y los torreones o castilletes cuya superficie sea inferior a 10 m2. Los cuerpos salientes semicerrados computarán en un 50% de su superficie de techo.

6. Número máximo de viviendas por manzana y/o parcela.

AS.1. 16 viviendas.
AS.2 9 viviendas.
AS.3. 7 viviendas.
AS.4. 11 viviendas
AS.5. 16 viviendas
AS.6. 2 viviendas.
AS.7. 15 viviendas.
AS.8. 20 viviendas
AS.9. 19 viviendas.

7. Condiciones de uso.

a. El uso principal de la zona será el residencial unifamiliar.

b. Además de los grafiados en el plano de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres domésticos (categoría a.3).
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías a.4.1 y a.4.2 y el tipo I de la categoría a.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño comercio.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.28. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Vivienda Unifamiliar aislada tipo 2" (ZO.7-2).

1. Serán de aplicación idénticas condiciones que las establecidas para la subzona ZO.7-1 a excepción de las de parcela mínima que presenta los siguientes valores:

Superficie mínima. 350 m2.
Frente mínimo. 14 metros.
Fondo mínimo. 18 metros.

2. El número máximo de viviendas asignado a cada manzana y/o parcela es:

A1. 25 viviendas.
A2. 26 viviendas
A3. 40 viviendas.
A4. 13 viviendas
A5. 14 viviendas.

Artículo10.1.29 Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "vivienda unifamiliar adosada" (ZO.7-3).

1. Tipologías permitidas.

Se permiten las tipologías de vivienda unifamiliar en hilera y vivienda unifamiliar pareada.

2. Parcela mínima.

- Unifamiliar pareada.

  Superficie mínima. 150 m2.

  Frente mínimo. 6 metros.

- Unifamiliar en hilera.

  Superficie mínima. 100 m2.

  Frente mínimo. 5 metros.

Condiciones de posición.

La edificación se separará un mínimo de tres metros del lindero frontal. En el caso de adoptar tipologías de vivienda pareada la edificación se separará tres metros del lindero lateral al que no se adosa la edificación.

4. Condiciones de ocupación.
La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 70% de la superficie de la parcela.

5. Condiciones de forma y volumen.
La altura máxima es de dos plantas y 7,30 metros. Se permiten los patios de parcela en cualquier categoría.

6. Condiciones de edificabilidad.

El índice de edificabilidad máxima y el número máximo de viviendas asignados a cada manzana y/o parcela son los que a continuación se relacionan:

AD1.	0,42 M27M2.	40 viviendas
AD2.	0,52 M27M2.	28 viviendas
AD3.	0,65 M2/M2.	22 viviendas
AD4.	0,643 M2/M2.	20 viviendas
AD5.	0,421 M2/M2.	4 viviendas
AD6.	0,679 M27M2.	8 viviendas
AD7.	0,583 M2/M2.	12 viviendas
AD8.	0,766 M2/M2.	8 viviendas
AD9.	0,491 M2/M2.	15 viviendas
AD10.	0,757 M2/M2.	17 viviendas
AD11.	O,508 M2/M2.	5 viviendas
AD.12.	0,508 M2/M2.	5 viviendas
AD.13.	0,463 M2/M2.	10 viviendas
AD.14.	0,620 M2/M2.	16 viviendas
AD.15.	0,577 M2/M2	5 viviendas
AD.16.	0,746 M2/M2	14 viviendas
AD.17.	0,577 M2/M2	5 viviendas
AD.18	0,603 M2/M2	10 viviendas
AD.19.	0,50 M2/M2	12 viviendas
AD.20.	0,52 M2/M2.	16 viviendas
AD.21.	0,49 M2/M2.	8 viviendas
AD.22.	0,47 M2/M2.	8 viviendas.

7. Condiciones de uso.

Serán de aplicación las establecidas para la subzona de ordenanza ZO.7-1.

Artículo 10.1.30. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Vivienda Unifamiliar agrupada y vivienda plurifamiliar". (ZO.7-4).

1. Sobre las manzanas (AG.1 y P.1) se permiten, con carácter general, las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción y sustitución, siempre que la unidad edificatoria sea estructuralmente independiente. En el caso de sustitución la nueva edificación reproducirá las mismas condiciones de posición, ocupación, volumen, edificabilidad y número de viviendas de la edificación sustituida.

2. En el supuesto de sustitución total del conjunto edificatorio será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle que deberá contemplar las siguientes determinaciones:

- Manzana AG-1.

  Máxima edificabilidad. 19.200 m2.
  Número máximo de viviendas. 192 viviendas.
  Tipología permitida. Vivienda plurifamiliar aislada en parcela.

- Manzana P.1.

  Máxima edificabilidad. 2.300 m2.
  Número máximo de viviendas. 23 viviendas.
  Tipología permitida. Vivienda plurifamiliar aislada en parcela.

Artículo10.1.31. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Hotelero" (ZO.7-5).

Las condiciones particulares de la manzana hotelera (H.1) son:

1. Parcela mínima.

La parcela H.1 se considera indivisible.

2. Condiciones de edificación.

- La separación mínima a los linderos es de 10 metros.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante es del 70% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima se fijan en 4 plantas y 12,50 metros.
- El índice de edificabilidad máxima es de 0,625 m2 de techo/ m2 de suelo.
- El uso exclusivo de la parcela será el hotelero en los términos definidos en las Normas generales de usos de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.1.32. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza Terciaria. (ZO.7-6).

Las presentes condiciones serán de aplicación en las parcelas y/o manzanas T1, T2, T3, T4, T5 y T6.

1. Parcela mínima.

   Se establece una superficie de parcela de 500 m2.

2. Condiciones de edificación.

   - La edificación se separará de todos los linderos una distancia mínima de tres metros, a excepción de los frentes de parcela a la CN-340 donde se alineará a vial.
   - La ocupación máxima sobre y bajo rasante queda definida por las condiciones de posición.
   - La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros.
   - El índice de edificabilidad máxima es de 0,625 m2/m2.
   - El uso principal será el terciario en cualquiera de las categorías definidas en las normas generales de usos.

SECCIÓN. 9ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "ACTIVIDADES PRODUCTIVAS". (ZO.8).

La presente Zona de Ordenanza abarca los suelos del Polígono Industrial Palmones I, así como las industrias singulares de Acerinox y Central Térmica, las cuales constituirán una subzona de ordenanza independiente.

Artículo10.1.33. Condiciones particulares de la subzona "Polígono Industrial Palmones I" (ZO.8-1).

1. Tipos de Parcela y condiciones de parcelación.

   a. Tipologías de parcelas.

      Se establecen tres tipologías de parcelas:

      Tipo I. Parcelas de superficie superior a 7.000 m2.

      Tipo II. Parcelas de superficie entre 3.000 y 7.000 m2.

      Tipo III. Parcelas de superficie entre 250 y 3.000 m2.

   b. Parcela mínima.

      Las condiciones de parcela mínima son:

      - Superficie mínima de parcela: 250 m2.
      - Frente mínimo de parcela: 10 metros.
      - Fondo mínimo 20 metros.

   c. Agregación y Segregación de parcelas.

      Se permiten las agregaciones y segregaciones de parcelas siempre que la parcela resultante cumpla con las condiciones de parcela mínima.

2. Tipos de obras permitidas.

   a. Sobre las parcelas edificadas antes de la aprobación inicial del presente Plan General de Ordenación

Urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma y reconstrucción aún cuando la edificación no se adecue a las condiciones particulares establecidas en la presente subzona de ordenanza las cuales, no obstante, deberán cumplirse para obras de ampliación y sustitución. En el caso de sustitución de la edificación existente se podrá segregar la parcela afectada siempre que se cumplan las condiciones de parcela mínima establecidas en el artículo anterior.

b. Sobre parcelas aún no edificadas se permite su parcelación y edificación en las condiciones establecidas en la presente subzona de ordenanza.

3. Tipología edificatoria.

Las tipologías edificatorias permitidas son:

a. Edificios para el desarrollo de la actividad principal que podrán albergar los servicios administrativos y funciones complementarias.

b. En los tipos I y II se permiten edificios exclusivos para el desarrollo de los servicios administrativos y funciones complementarias tales como salas de recepción y conferencias, laboratorios de investigación y, en general, todas aquellas que no se dediquen a procesos de fabricación, almacenaje o comercial.

c. Construcciones auxiliares entendiendo por tales las necesarias para el correcto funcionamiento de las industrias tales como depósitos elevados, torres de refrigeración, chimeneas, etc. Su emplazamiento, forma y volumen son libres siempre que estén debidamente justificados y respondan a un diseño acertado.

4. Condiciones de posición del edificio en la parcela.

a. Con carácter general la edificación presentará las siguientes separaciones a linderos:

- Lindero frontal. 10 metros en parcelas de tipo I
  5 metros en parcelas de tipo II
- Linderos laterales. H/2 metros para los tipos I y II, siendo H la altura máxima.
- Testero. 5 metros para los tipos I y II.

b. En parcelas Tipo III la edificación podrá alinearse a todos los linderos de la parcela. No obstante, caso de precisar de separación a algún lindero serán de aplicación los valores establecidos para el Tipo II.

c. Para nuevas edificaciones sobre parcelas Tipo I y II que presenten edificaciones colindantes adosadas a los linderos medianeros se deberá resolver el contacto con dichos linderos a fin de evitar la aparición de medianeras vistas hacia el espacio público, permitiendo tanto el adosamiento de la edificación como la aparición de cuerpos adicionales tales como marquesinas, pérgolas o similares.

5. Condiciones de Ocupación Máxima

a. Ocupación máxima sobre rasante.

La ocupación máxima sobre rasante será la deducida de las condiciones de posición.

b. Superficie libre.

En parcelas Tipo I y II deberá reservarse obligatoriamente una superficie libre en el interior de la parcela reservada a aparcamientos cuya superficie no podrá ser inferior al 10% de la superficie ocupada por la edificación.

c. Ocupación máxima bajo rasante.

Se permite introducir una planta sótano con una ocupación máxima coincidente, en cualquier caso, con la ocupación sobre rasante.

6. Condiciones de Forma y Volumen

1. Altura Máxima.

Se establece una altura máxima de 10 metros. Se permitirá la aparición de un máximo de 2 entreplantas dentro del

volumen general de la edificación que, en todo caso, no podrán presentar una altura libre inferior a 250 cm.

En el caso de edificaciones aisladas para usos administrativos y funciones complementarias su altura máxima será de 3 plantas (10 metros) y deberán quedar separados de la edificación principal una distancia mínima igual a la mitad de su altura, con un mínimo de tres metros. En cualquier caso se podrá resolver la articulación entre los diferentes volúmenes edificatorios mediante cuerpos de conexión abiertos y/o cerrados que computarán a efectos de edificabilidad.

2. Construcciones auxiliares.

La altura máxima de las construcciones auxiliares será 1,5 H, siendo H la altura mayor de los edificios colindantes

7. Condiciones de Edificabilidad

1. Parcelas Tipo III. Superficie entre 250 y 1.500 m2

Se establece un parámetro de edificabilidad máxima de 1,2 m2 techo / m2 suelo.

2. Parcelas Tipo III. Superficie entre 1.500 y 3.000 m2.

Se establece un parámetro de edificabilidad 1 m2 de techo/ m2 de suelo.

3. Parcelas Tipo I y II.

Se establece un parámetro de edificabilidad de 0,7 m2 de techo /m2 de suelo.

8. Condiciones estéticas

La estética de las construcciones e instalaciones deberá garantizar su integración con el entorno en el que se sitúan. Los paramentos que sean visibles desde la calle deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean como los de las fachadas.

Se prohiben los cuerpos salientes.

Las vallas de los cerramientos serán opacas hasta una altura de 50 cm, que podrá superarse con setos o protecciones diáfanas estéticamente admisibles, con el limite máximo de 2 metros. Las vallas de espacios libres traseros que no den a vía pública o espacios exteriores podrán ser opacas hasta 2 metros de altura.

9. Condiciones de Uso

a. El uso principal de la zona será el industrial y almacenamiento en todas sus categorías y con las únicas limitaciones que se deriven del Reglamento de Actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas o cualquier otra regulación que lo sustituya, de la Ley 7/ 94 de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza y sus Reglamentos y de las condiciones generales de calidad e higiene de las dotaciones y servicios, de seguridad y ambientales establecidas en estas Normas o en cualquiera otra disposición municipal, autonómica o estatal.

b. Además de los expresamente grafiados en los planos de "Ordenación Completa", se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Comercio, en sus categorías de pequeño y mediano comercio.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Grandes superficies comerciales sólo en parcelas del Tipo I.
- Oficinas, pero sólo como uso complementario de la actividad, o cuando preste un servicio directo al polígono, siempre que se justifique suficientemente esta vinculación.
- Garaje-aparcamiento.
- Equipamientos y servicios públicos
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1.34. Condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Industrias Singulares" (ZO.8-2).

Las presentes condiciones serán de aplicación en los complejos industriales de carácter singular de "Acerinox" y la "Central Térmica" localizados dentro del término municipal de Los Barrios en el área de la bahía. El objetivo es permitir el mantenimiento de las actuales instalaciones y posibilitar su crecimiento sostenible, dentro de unos valores admisibles que no supongan impactos inasumibles en las áreas urbanas, tanto de actividades productivas como residenciales, localizadas en posiciones colindantes.

- Condiciones de parcelación.

  Las parcelas sobre las que se asientan ambas industrias se consideran indivisibles a todos los efectos.

- Condiciones de edificación.

  Las condiciones de edificación en ellas serán libres con una volumetría máxima de 4m3/m2. No obstante, en la parcela de Acerinox, no se permitirán nuevas edificaciones que se localicen a una distancia inferior a 100 metros de los linderos colindantes con el núcleo de población de Palmones, definidos en los Planos de "Ordenación completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- Condiciones de Uso.

  Las actividades desarrolladas en ambas parcelas tendrán la consideración de "actividades a conservar" en los términos establecidos en las normas generales de usos de las presentes Normas urbanísticas. Se prohíbe cualquier tipo de alteración de los usos existentes.

SECCIÓN 9ª: CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA "EDIFICACIÓN SINGULAR-1". (ZO.9)

Las presentes condiciones particulares serán de aplicación en la parcela localizada en el Parque Comercial Palmones en posición colindante con el nudo de conexión con la CN-340 a la altura del actual Parque de Bomberos. El objetivo de la ordenación es aportar a la escena urbana un edificio de formalización singular que acoja una gama variada de actividades terciarias, comerciales y dotacionales de manera que se constituya en un hito referencial para el área.

Artículo 10.1.35. Condiciones de parcelación.

La parcela se considera indivisible.

Artículo 10.1.36 Condiciones de edificación.

1. Condiciones de posición.

   LA definir por un Estudio de Detalle

2. Condiciones de ocupación.

   La máxima ocupación sobre y bajo rasante será la definida por las condiciones de posición que se establezcan en le preceptivo Estudio de Detalle

3. Condiciones de forma y volumen.

   - Al objeto de aportar una imagen singular al conjunto del área comercial de Palmones se posibilita hasta una altura máxima de 20 plantas (61 metros), que deberá ser concretada por el preceptivo Estudio de Detalle

   - Sobre la altura máxima establecida en el apartado anterior sólo se permitirán las construcciones e instalaciones definidas en el artículo 7.3.24. de las presentes Normas.

   - Se permite cualquier tipología de patio, siempre que se cumplan las determinaciones establecidas en las condiciones generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

   - Se permiten los vuelos de cuerpos y elementos salientes abiertos y/o cerrados sin limitación de tamaño y dimensiones siempre que se desarrollen dentro del área de movimiento definida en los planos de "Ordenación Completa" del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

4. Condiciones de edificabilidad.

   Se establece una edificabilidad máxima de 30.000 m2 de techo edificable.

5. Ordenación detallada.

   Para la ordenación volumétrica se elaborará un Estudio de Detalle, que deberá incorporara entre su documentación un estudio paisajístico en el que se acredite que la solución adoptada representa un elemento cualificador del paisaje urbano.

Artículo 10.1.37. Condiciones de Uso.

1. El uso principal será el de Agrupación Terciaria. La edificación deberá contener de manera obligatoria un establecimiento hotelero , con una capacidad mínima de 10 habitaciones y una edificabilidad mínima calculada en aplicación del parámetro de 1 plaza hotelera /35 m2 de techo edificable.

2. Al menos una 10% de la máxima edificabilidad deberá destinarse a equipamientos y servicios públicos exceptuando las siguientes categorías:

   - Espacios deportivos vecinales.
   - Instalaciones de carácter recreativo.
   - Instalaciones deportivas singulares.
   - Centros de salud.
   - Hospitales especializados.
   - Grandes centros hospitalarios.
   - Mantenimiento y limpieza de la ciudad.
   - Abastecimiento alimentario.

3. Además de los expresamente incluidos dentro de la categoría de agrupación terciaria y de los equipamientos y servicios públicos que con carácter obligatorio deberán contemplarse en, al menos, la proporción establecida, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

   - Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
   - Servicios infraestructurales.
   - Garaje-aparcamiento, sólo en planta sótano. El número mínimo de plazas será el resultado de aplicar a la edificabilidad consumida por cada actividad, la dotación mínima establecida para cada una de ellas en las Normas Generales de Usos.

SECCIÓN 10º. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DE SERVICIOS TERCIARIOS (ZO-10).

La presente zona de ordenanza será de aplicación en determinadas parcelas del suelo urbano consolidado para las que de forma expresa se determina el desarrollo de actividades de "servicios terciarios" por lo que se constituyen en ámbitos de singularidad dentro del área en la que se insertan

Artículo 10.1.38. Condiciones particulares de la subzona Servicios Terciarios-1. (ZO.10-1))

1. Condiciones de parcelación.

   Las parcelas serán indivisibles, considerándose una unidad proyectual y edificatoria.

2. Condiciones de Edificación.

   - El edificio deberá separarse de todos los linderos una distancia mínima de 8 metros.
   - La ocupación máxima sobre y bajo rasante será la definida por la separación a linderos
   - La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura medida en las condiciones establecidas en las normas generales para edificios aislados.
   - La edificabilidad máxima será la deducida de aplicar el parámetro 1 m2/m2.

3. Condiciones de Uso.

a. El uso pormenorizado de la zona será el de "servicios terciarios" en cualquier categoría a excepción de los espectáculos tipos III, IV, V y VI y las agrupaciones terciarias.

b. Se permite, además, la implantación de los siguientes usos:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

Artículo 10.1. 39. Condiciones particulares de la subzona "Servicios Terciarios-2". (ZO.10-2)

1. Condiciones de parcelación.

Se establece una parcela mínima con las siguientes condiciones:

Superficie.	300 m2.
Frente de parcela.	10 metros.

2. Condiciones de edificación.

- La edificación se alineará obligatoriamente al vial y/o espacio libre.
- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana.
- La altura máxima será de 2 plantas y 8 metros de altura, medida de la forma establecida en las normas generales para la edificación alineadas a vial.
- La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el parámetro de 1,85 m2 techo/m2 de suelo.

3. Condiciones de uso.

Serán de aplicación las establecidas para la subzona de ordenanza "Servicios Terciarios-1".

SECCIÓN 11ª. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO. (API).

Se trata de sectores de suelo urbanizable definidos en anteriores instrumentos de planeamiento general, que han sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente Plan Parcial de Ordenación y de conformidad con sus determinaciones. El objetivo de la ordenación es el mantenimiento de las condiciones particulares de ordenanza establecidas por el instrumento de planeamiento de desarrollo, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Para aquellos que hayan sido objeto de modificaciones se recomienda la elaboración de un texto refundido que las englobe documentalmente con la finalidad de facilitar su lectura e interpretación.

Artículo. 10.1.40. Tipos de obras permitidas.

En edificaciones existentes antes de la aprobación inicial del Plan General de Ordenación urbanística se permiten las obras tendentes a la conservación del patrimonio edificado, así como las de reforma, reconstrucción, ampliación y sustitución siempre que la unidad edificatoria sobre la que se intervenga sea estructuralmente independiente. Para las parcelas aún sin edificar se permiten las obras de nueva planta. En cualquier caso se deberán cumplir las ordenanzas particulares explicitadas en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. En el caso de sustitución de la edificación se podrá parcelar el suelo afectado siempre que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas en el correspondiente planeamiento de desarrollo.

Artículo.10.1.41. Condiciones particulares de Áreas de Planeamiento Incorporado de Uso global residencial.

Cada uno de los sectores de planeamiento con uso global residencial que, a continuación, se relacionan constituyen una subzona de ordenanza independiente, cuyas condiciones de parcelación, edificación y uso serán las establecidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación que los ordenaron detalladamente y, en su caso, sus modificaciones.

1. **Sector "Polígono Este". (API-1).**

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación Definitiva: Resolución COTU de 27/07/1.989.

Modificaciones:

- Modificación PP "Polígono Este" parcelas 1,4,5.
  Aprobación definitiva: Resolución COTU 19/09/1.997.
- Modificación PP "Polígono Este parcelas 18,24,26,27,30,32.
  Aprobación definitiva: Pleno 28/09/ 2.001.

2. **Sector "La Coca". (API-2).**

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación Definitiva: Resolución COTU de 27/07/1.989.

3. **Sector "Lazareto". (API-3).**

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación Definitiva: Resolución COTU 14/12/1.989.

Modificaciones:

- Modificación PP "Sector 5 Lazareto"
  Aprobación definitiva: Pleno de 8/06/2.001.

4. **Sector "Guadacorte Norte 2". (API-4).**

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación Definitiva: Pleno de 22/03/ 1.999.

Modificaciones:

- Modificación PP "Sector 10 Guadacorte Norte 2"
  Aprobación definitiva: Pleno de 9/05/2.000.

5. **Sector "Guadacorte Norte 1". (API-5).**

Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

Aprobación Definitiva: Pleno de 10/12/1.999.

Modificaciones:

- Modificación PP "Sector 10 Guadacorte Norte 1"
  Aprobación definitiva: Pleno de 9/04/2.001.

Artículo 10.1.42. Condiciones particulares de las Áreas de Planeamiento Incorporado de Uso global Industrial.

Cada uno de los sectores de planeamiento con uso global residencial que, a continuación, se relacionan constituyen una subzona de ordenanza independiente, cuyas condiciones de parcelación, edificación y uso serán las establecidas en los correspondientes Planes Parciales de Ordenación que los ordenaron detalladamente y, en su caso, sus modificaciones.

1. Sector "Polígono Industrial Palmones 2". (API-6).

   Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

   Aprobación Definitiva: COTU 25/09/1.985.

   Modificaciones:
   - Modificación de Zona de ordenanza nº 11

     Aprobación definitiva: Pleno de 25/05/1.998.

2. Sector "Polígono Industrial Palmones 3" (API-7).

   Instrumento de desarrollo: Plan Parcial de Ordenación.

   Aprobación Definitiva: Pleno de 9/05/2.000.

3. Modificación Sector "Central Térmica". (API-8).

   1. Instrumento de desarrollo: Modificación Plan Parcial de Ordenación.

      Aprobación definitiva: Pleno de 30/05/2.002.

   2. Las condiciones particulares para las nuevas manzanas lucrativas resultantes de las alteraciones introducidas por el presente Plan General en el ámbito original de la Modificación del Plan Parcial de Ordenación son:

      a. Manzana IT-4.

         Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Industrial-Terciaria" de la Modificación del Plan Parcial "Central Térmica".

      b. Manzana T-5.

         Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza "Terciaria" de la Modificación del Plan Parcial "Central Térmica".

CAPÍTULO II. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y LOS SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

SECCIÓN 1ª. LAS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA.

Artículo 10.2.1. Disposiciones Generales

Las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada son las que aparecen delimitadas en el plano de Ordenación Nº 6 "Ordenación Completa". Se corresponden con ámbitos de suelo urbano no consolidado que precisan de renovación así como vacíos urbanos no relevantes, cuya transformación debe ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior y para los que al Plan General opta por establecer su ordenación detallada, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.B) de la Ley de Ordenación Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La relación de Áreas de Reforma Interior del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada es:

a. Núcleo de Los Barrios.
   a. ARI.1. Ladera Mirador del Río.
   b. ARI.2. Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios.
   c. ARI.3. Recinto Ferial.
   d. ARI 4. Entorno Polideportivo Municipal.
   e. ARI.5. Colegio San Isidro.
   f. ARI.6. Borde Nororiental "Los Cuartillos".
   g. ARI.7 Huerta Primera.
   h. ARI.8. Asentamiento de Pozo Marín.

b. Núcleo de Los Cortijillos.
   a. ARI.9. Entorno de la Iglesia.

b. ARI.10. Nueva fachada a CN-340.

c. Núcleo de Palmones.

a. ARI.11. Borde Urbano Norte.I.

b. ARI.12. Antiguo Hotel San Patricio.

c. ARI.13 Calle Lenguado

Artículo 10.2.2. Determinaciones Particulares.

1. Cada una de las Áreas de Reforma Interior tiene establecidas las determinaciones de la ordenación estructural, ordenación pormenorizada preceptiva y potestativa, así como las condiciones de desarrollo y gestión y, en su caso, cargas urbanísticas suplementarias, en las correspondientes fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. La delimitación de las Áreas de Reforma Interior comporta, en principio, la de Unidades de Ejecución coincidente con sus ámbitos, a excepción de aquellas donde se establezca, expresamente, su consideración como suelos urbanos no consolidados no incluido en unidades de ejecución con delimitación de área de reparto.

3. En el caso de asignar una edificabilidad y un número de viviendas a cada una de las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada de las Áreas de Reforma Interior, las condiciones particulares establecidas en el artículo 10.2.5 determinarán el carácter orientativo o máximo de estos valores. Las edificabilidades asignadas aparecen reflejadas en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

4. Mediante Estudios de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución de las edificabilidades y número de viviendas asignados, caso de ser orientativos, a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha. En el caso de que se respete la ordenación propuesta, la edificabilidad y número de viviendas orientativos asignados a las parcelas y/o manzanas, no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle, sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente.

5. En cualquier caso la redacción de Estudio de Detalle será obligatoria en aquellas Areas de Reforma Interior de uso global residencial en las que, teniendo asignado un porcentaje de aprovechamiento destinado a viviendas protegidas, resulten varias manzanas y/o parcelas edificables lucrativas, al objeto de concretar la localización de dicho aprovechamiento.

6. En cuanto a las condiciones de parcelación, edificación y uso de los suelos edificables se estará a lo dispuesto en el artículo 10.2.5 las presentes Normas.

7. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado se estará a lo dispuesto en el título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.2.3. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Áreas de Reforma Interior.

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

a. La superficie bruta del Área tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a los límites de propiedad. En estos casos la superficie indicada en la ficha podrá sustituirse por la resultante de una medición más fiable.

b. La superficie edificable lucrativa máxima y el número máximo de viviendas podrá ser alterada al aplicar la edificabilidad y densidad global a la nueva superficie que pudiera resultar en función de los cambios de delimitación antes expuestos. Asimismo podrá verse alterada la superficie de las parcelas lucrativas resultantes.

c. Las cesiones señaladas como mínimas en la respectiva ficha tienen carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

d. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento

dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Area de Reforma Interior y las cargas suplementarias de urbanización que, en su caso, establece el Plan General de Ordenación Urbanística, en aplicación del artículo 113 de la LOUA.

Artículo 10.2.4. Fichas de las Unidades de Ejecución

Las determinaciones indicadas en las fichas anexas a las presentes Normas Urbanísticas, se completan con las normas particulares a aplicar en cada caso, descritas en el artículo siguiente.

Artículo 10.2.5. Normas particulares de las Áreas de Reforma Interior con ordenación detallada.

Con carácter general las normas particulares de aplicación en la mayor parte de los suelos edificables lucrativos resultantes de la ordenación detallada de las diferentes Áreas de Reforma Interior coinciden con las establecidas para zonas de ordenanza del suelo urbano consolidado de caracterización tipomorfológica similar, a las que se han introducido, en su caso, alteraciones puntuales en algunas de sus determinaciones.

Sin embargo, en el supuestos que a continuación se relaciona, ha sido necesario definir una ordenanza específica bien por el uso a implantar, bien por la singularidad tipológica propuesta:

- Ordenanza específica "Edificación Singular-2" (OE).

  ARI. 3 "Recinto Ferial".

El suelo edificable lucrativo aparece identificado en el Plano de "Ordenación Completa" mediante una caracterización alfanumérica que hace referencia al número de orden asignado al Área de Reforma Interior y al número de manzana y/o parcela asignado en la ordenación detallada.

1. Ordenanza específica. "Edificación singular-2" (OE).

La presente Ordenanza específica será de aplicación en la manzana M.3-3 del Área de Reforma Interior ARI.3 "Recinto Ferial".

1. Condiciones de parcelación.

   La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico. Se recomienda la convocatoria de un Concurso Público de Proyectos para concretar su diseño y formalización.

2. Condiciones de posición y ocupación.

   Serán de aplicación las establecidas para las intervenciones unitarias de manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2, con las siguientes particularidades:

   - La ocupación máxima será del 70% de la superficie de la manzana

   - El espacio libre de manzana quedará incorporado al dominio público con la finalidad de conformar una plaza emblemática y singular. La dimensión mínima de este espacio será igual a la altura máxima de la edificación que a él asoma.

   - Se preverán pasajes de conexión con los viarios colindantes, de anchura mínima diez (10) metros, al menos en los frentes de alineación norte y sur de la manzana.

   - Los cuerpos edificatorios que formalizan el espacio libre de manzana incorporarán soportales en todo su frente edificado de anchura mínima tres (3) metros.

3. Condiciones de forma y volumen.

   La altura máxima será de cinco (5) plantas y 16,30 metros. Serán de aplicación las condiciones establecidas para las intervenciones unitarias en manzana en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado ZO.4-2.

4. Condiciones de edificabilidad y número máximo de viviendas.

   Se establece una superficie máxima edificable de 18.594 m2 y un número máximo de viviendas de 161. Sobre este techo edificable, además, se destinarán un mínimo de 1.500 m2 para equipamientos públicos, cuyas categorías

serán determinadas por el Ayuntamiento de Los Barrios. En cualquier caso la implementación de esta edificabilidad para usos públicos no comportará alteración alguna en la ocupación y altura máxima establecidas en los apartados anteriores.

5. Condiciones de uso.

a. El uso principal será el de vivienda en la categoría plurifamiliar. Se prohiben expresamente las viviendas interiores.

b. Además del uso pormenorizado de vivienda y de los equipamientos y servicios públicos que con carácter obligatorio deberán contemplarse en, al menos, la proporción establecida, se permiten los siguientes usos pormenorizados:

- Talleres artesanales, pequeña industria y mantenimiento del automóvil en todas sus categorías. Sólo se permiten en la planta baja.
- Talleres domésticos (categoría a.3). Sólo se permiten en planta baja.
- Servicios avanzados en cualquiera de sus categorías.
- Hotelero.
- Recreativo en sus categorías b.4.1 y b.4.2 y los tipos I y II de la categoría b.4.3.
- Comercio en las categorías de pequeño y mediano comercio. Sólo se permiten en planta baja. Se admiten los pasajes comerciales.
- Oficinas.
- Garaje-aparcamiento en cualquiera de sus categorías, sólo en planta sótano.
- Equipamientos y servicios públicos en cualquiera de sus categorías excepto, instalaciones deportivas singulares, grandes centros hospitalarios y recintos feriales.
- Servicios Infraestructurales.

2. Ordenanzas de aplicación en las Áreas de Reforma interior con Ordenación Detallada.

2.1. Área de Reforma Interior ARI.1. "Ladera Mirador del Río".

a. Las condiciones particulares de aplicación para el suelo edificable lucrativo residencial (M.1-1) serán las establecidas para la zona de Ordenanza del Suelo Urbano Consolidado "Edificación Aislada en Parcela" (ZO.5) en lo referente a parcelación, posición, forma y volumen y uso.

- La ocupación máxima sobre y bajo rasante será del 40% de la superficie de la parcela.
- La altura máxima establecida es la que aparece grafiada en el plano de "Ordenación Completa".
- La máxima edificabilidad es la deducida de la aplicación de las condiciones de ocupación y altura.
- La tipología dominante será la de vivienda plurifamiliar aislada en parcela y el número máximo de viviendas a materializar se calculará en aplicación del parámetro 1 vivienda/200 m2 de parcela. No obstante se permite la tipología de vivienda unifamiliar aislada al objeto de reconocer total o parcialmente las edificaciones existentes en el ámbito del Área.

b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.2. Área de Reforma Interior ARI.2 "Ámbito Norte Antiguo Sector Industrial Los Barrios".

a. Ordenanza de aplicación Manzanas M.2-1 y M.2-1

Le serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones (ZO.4-2). La máxima edificabilidad será de 13.701 m2 de techo y el número máximo de viviendas 136. En el caso de

segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se materializará el aprovechamiento destinado a viviendas protegidas

La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.3. Área de Reforma Interior. ARI.3 "Recinto Ferial".

a. Ordenanzas de aplicación Manzanas M.3-1 y M.3-2.

Serán de aplicación las condiciones particulares de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas edificaciones" (ZO.4-2), no obstante las siguientes consideraciones:

- Las edificabilidades y número de viviendas asignados, de manera orientativa, a cada una de las manzanas son:

  M-3.1. 9.195 m2 (80 viviendas).

  M-3.2. 14.831 m2 (129 viviendas).

  La suma de ambas edificabilidades y del número de viviendas (24.026 m2 y 209 viviendas) se entiende un valor máximo a redistribuir, en su caso, entre ambas manzanas.

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

b. Manzana M.3-3: Ordenanza específica: "Edificación singular-2" (OE) definida en el apartado 1 del presente artículo.

c. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa del aprovechamiento destinado a vivienda protegida. En el caso de segregación de la/s manzana/s, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en que, en su caso, se materializará el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.4. Área de Reforma Interior. ARI.4 "Entorno Polideportivo Municipal".

a. Las normas particulares de aplicación para la manzana residencial resultante de la ordenación detallada (M.4-1) serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2) con las siguientes consideraciones:

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 7.339 m2 y el número máximo de viviendas 64. En el caso de segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcelas resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se haya de materializar el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.5. Área de Reforma Interior. ARI.5 "Colegio San Isidro".

Las normas particulares de aplicación para la manzana residencial resultante de la ordenación detallada (M.5-1) serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2) con las siguientes consideraciones:

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 6.030 m2 y el número máximo de viviendas 52. En el caso de segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcelas resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se haya de materializar el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.6. Área de reforma Interior. ARI 10 "Borde Nororiental de Los Cuartillos".

a. Las normas particulares de aplicación en los suelos edificables resultantes de la ordenación detallada (Manzanas M.6-1, M.6-2, M.6-3, M.6-4, M.6-5) serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Bloque Lineal" (ZO-3). Cada una de las manzanas resultantes se considera una unidad edificatoria, no permitiéndose, por tanto, su parcelación. La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.7. Área de Reforma Interior. ARI.7. "Huerta Primera".

a. Ordenanza de aplicación en Parcelas M.7-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Ordenanza de aplicación en Manzana M.7-2.

Les serán de aplicación las condiciones de la zona de ordenanza "Plurifamiliar en bloque lineal" (ZO-3). La altura máxima se fija en cuatro (4) plantas y 13,30 metros de altura medida según lo establecidos en las presentes normas urbanísticas para las edificaciones alineadas a vial.

c. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

2.8. Área de Reforma Interior. ARI 8. "Asentamiento de Pozo Marín".

Las normas particulares de aplicación en el suelo edificable lucrativo resultante de la ordenación detallada (M.8-1) serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Aislada en Parcela", con las siguientes consideraciones:

- Ninguna de las parcelas con edificación, existentes a la aprobación inicial del Plan General, quedarán fuera de ordenación por inadecuación a alguna de las condiciones particulares de aplicación, salvo las de uso. Si la edificación existente superara la máxima permitida deberá procederse al ajuste de los aprovechamientos, abonando la compensación económica sustitutiva correspondiente a los mismos.

- En caso de inadecuación a las condiciones particulares de aplicación, salvo a las de posición del edificio en la parcela, la preservación de la edificación en sus condiciones existentes implica que sólo se podrán realizar obras de conservación y acondicionamiento.

- En caso de adecuación total a las condiciones particulares de aplicación, o adecuación parcial salvo a las de posición y ocupación máxima, además de las descritas en el apartado anterior se permiten las obras de reforma y ampliación.

- En el caso de sustitución de la edificación se podrá proceder a parcelar el suelo afectado siempre que se cumplan las condiciones de parcelación establecidas para la zona de ordenanza.

- La altura máxima se fija en 2 plantas y 7,30 metros de altura, medida en las condiciones establecidas en las normas generales de edificación para las edificaciones aisladas en parcela.

- La edificabilidad máxima será la resultante de aplicar el parámetro de 0,4 m2/m2.

- Se permiten las tipologías de vivienda unifamiliar y plurifamiliar en las condiciones establecidas para la zona de ordenanza.

2.9. Área de Reforma Interior. ARI.9 "Entorno de la Iglesia".

Las normas particulares de aplicación para la parcela M.9-1 serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1) con las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- En el supuesto de innecesariedad de formulación de Estudio de Detalle, la edificación se alineará al vial obligatoriamente. En caso contrario, el Estudio de Detalle que se redacte podrá establecer retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

2.10. Área de Reforma Interior. ARI. 10 "Nueva Fachada a CN-340".

a. Ordenanza de aplicación manzanas M.10-1 y M.10-2.

- Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2).

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

- La máxima edificabilidad y el número de viviendas asignados, de manera orientativa, a cada una de las manzans son:

M.10-1	11.542 (101 viviendas)
M.10-2	5.022 (43 viviendas)

La suma de ambas edificabilidades y del número de viviendas (16.564 m2 y 144 viviendas) se entiende un valor máximo a redistribuir, en su caso, entre ambas manzanas.

b. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, fijar la localización precisa del aprovechamiento destinado a vivienda protegida. En el caso de segregación de la/s manzana/s, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando

aquellas en que, en su caso, se materializará el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.11. Área de Reforma Interior ARI.11 "Borde Urbano Norte 1".

a. Ordenanza de aplicación en Manzana M.11-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), no obstante las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Ordenanza de aplicación Manzana M.11-2.

Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2).La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

2.12. Área de Reforma Interior. ARI.12 "Antiguo Hotel San Patricio".

a. Ordenanza de aplicación en Manzana M.12-1.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), no obstante las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre las parcelas, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- En relación a las edificaciones existentes compatibles con la ordenación detallada se estará a lo dispuesto en las condiciones de la zona de ordenanza "edificación tradicional" para los tipos de obras permitidos en parcelas edificadas no sujetas al régimen de fuera de ordenación.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

b. Ordenanza de aplicación en Manzana M.12-2.
Las normas particulares de aplicación serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2).La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

c. Ordenanza de aplicación en Manzana M.12-3: Serán de aplicación las condiciones particulares establecidas para la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado"Servicios Terciarios-1"con las isguientes particularidades:

- La manzana será indivisible, objeto de un único proyecto arquitectónico.
- La altura máxima será de tres (3) plantas y 10,30 metros.
- Se establece una superficie máxima edificable de 7.070m2 y un número mínimo de plazas hoteleras de 200
- El uso principal es el de hotelero

d. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en todo caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación. En el caso de segregación de la/s manzana/s el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcela resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas donde haya de materializarse el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2.13. Área de Reforma Interior. ARI.13 "Calle Lenguado".

Las normas particulares de aplicación para la manzana residencial resultante de la ordenación detallada (M.13-1) serán las de la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2) con las siguientes consideraciones:

- La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.
- La máxima edificabilidad asignada a la manzana será de 5.630 m2 y el número máximo de viviendas 49. En el caso de segregación de la manzana, el proyecto de parcelación distribuirá, porcentualmente a las superficies de parcelas resultantes, la máxima edificabilidad asignada así como el número máximo de viviendas, identificando aquellas en las que se haya de materializar el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

SECCIÓN 2ª. SECTORES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DETALLADA.

Se incluyen en esta categoría de suelo urbano aquellas actuaciones que se desarrollan sobre terrenos que cumplen las condiciones de localización urbana establecidas en el artículo 17.4 de la LOUA.

Artículo. 10.2.6. Condiciones particulares del Sector del suelo urbano no consolidado Sector S-1. "Nueva Fachada Oriental a la Vega del Guadacorte".

1. Ordenanza de aplicación manzanas MS-5 Y MS-6.

Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Bloque Lineal" (ZO-3). Cada una de las manzanas resultantes se considera una unidad edificatoria, no permitiéndose, por tanto, su parcelación. La altura máxima será la establecida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Ordenanza de aplicación a la parcelas MS-1, MS-2, MS-3, MS-4 Y MS-7.
Las normas particulares de aplicación serán las de la zona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Edificación Tradicional" (ZO-2.1), no obstante las siguientes consideraciones:

- Se permite tanto la actuación unitaria sobre la manzana, como actuaciones parciales, previa parcelación. Las parcelas resultantes deberán cumplir, al menos, las condiciones de parcela mínima de la subzona de ordenanza ZO.2-1.

- Las tipologías permitidas serán las de vivienda unifamiliar entremedianeras y vivienda plurifamiliar. En cualquier caso, si se opta por la tipología de bloque horizontal, la fachada de las unidades residenciales que asomen al espacio público tendrán un frente igual o superior a 5,5 metros.

- La altura máxima será de 2 plantas y 7,30 metros medidas según lo dispuesto en las normas generales de edificación de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Estudio de Detalle.

Será preceptiva la redacción Estudio de Detalle para precisar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida y distribuir el número de viviendas y la edificabilidad total del área entre las manzanas edificables, dando cumplimiento, en este caso, a las condiciones de edificabilidad de cada una de las zonas de ordenanza. Asimismo, podrá establecer, para los suelos edificables de la subzona de ordenanza "Edificación Tradicional", retranqueos de la línea de edificación respecto a la alineación.

SECCIÓN 3ª. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA.

1. Son los ámbitos territoriales del suelo urbano no consolidado que precisan de la formulación y aprobación de un Plan Especial de Reforma Interior para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.

2. Las Áreas de Reforma interior con Ordenación Diferida contempladas en el presente Plan general de Ordenación urbanística son:

ARI.14. "Huerta de Benharás".

ARI.15. "Manantiales del Duque".

ARI.16 "Manzana Industrial Palmones".

Artículo10.2.7. Determinaciones Particulares de las Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida.

1. Cada una de las Areas de Reforma Interior con Ordenación Diferida tiene establecidas sus condiciones de desarrollo y ordenación en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior que desarrollen estas Áreas establecerán las condiciones particulares de parcelación, edificación y uso de los diferentes usos pormenorizados que desarrollen el uso global asignado. Respecto a las condiciones de urbanización se estará, como mínimo, a lo dispuesto en las presentes Normas.

3. Los terrenos afectos a dotaciones públicas, así como los correspondientes a las cesiones de aprovechamiento, que resulten de la ordenación, serán de cesión obligatoria y gratuita.

4. El aprovechamiento urbanístico de cada Área de Ordenación Diferida, es el que se fija en cada una de las fichas.

5. En relación al régimen de suelo urbano no consolidado en las Areas de Ordenación Diferida se estará a lo dispuesto en el título IX de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.2.8. Alcance de las determinaciones establecidas en las fichas de las Areas de Reforma Interior con Ordenación Diferida

El alcance es el que, a continuación, se especifica:

1. La superficie bruta del Area tiene carácter estimativo pudiendo alterarse por exceso o defecto en una cuantía inferior al 5% de la superficie delimitada, a fin de ajustarse a una mediación más fiable y a los límites de propiedad.

2. La densidad y edificabilidad brutas asignadas tienen el carácter de máximo, pudiéndose ver alteradas en función de los cambios de delimitación antes expuestos.

3. Las cesiones establecidas tienen consideración de mínimos y el carácter obligatorio y gratuito, libre de cargas.

4. Son cargas de urbanización inherentes al Área de Reforma Interior con Ordenación Diferida la totalidad de los espacios públicos que se dispongan, según los costes y acabados que establezca el Ayuntamiento dando cumplimiento a las Normas mínimas de Urbanización que se establecen en las presentes Normas, así como las conexiones precisas hasta las redes generales de todo tipo, aun cuando deban discurrir por suelos exteriores al ámbito del Área de Reforma Interior.

CAPÍTULO III. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

1. Se trata de ámbitos territoriales coincidentes con unidades de ejecución del Plan General anterior cuyo instrumento de planeamiento que desarrolla la ordenación detallada se encuentra aprobado definitivamente, y sectores del suelo urbanizable cuya actividad de ejecución se encuentra en un nivel de desarrollo adecuado para su inclusión en esta categoría del suelo urbano. Para ellos el presente Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones de la ordenación detallada contenidas en el instrumento de planeamiento correspondiente aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de alteraciones en detalle con la finalidad de mejorar las condiciones de ordenación del planeamiento anterior ajustándolas a los criterios y objetivos del presente Plan General. Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado aparecen identificados en los Planos de Ordenación Completa con las siglas API.

2. Las Areas de Planeamiento Incorporado en suelo urbano no consolidado transitorio identificadas en el Plan General de Ordenación Urbanística son:

   ARI.17 "Perenholas". (API.10).

   Sector S-2 "Los Cuartillos". (API.11).

Artículo 10.3.1 Condiciones particulares del Area de Planeamiento Incorporado del suelo urbano no consolidado ARI.23"Perenholas (API.10).

1. Las condiciones particulares de aplicación en el Área de Reforma Interior ARI.17 "Perenholas", serán las establecidas en el Texto Refundido de la Modificación de Elementos del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 8 de Febrero de 2.002.

2. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle con la finalidad de alterar la posición de las manzanas edificables localizadas en posición adyacente a la antigua Ronda de Circunvalación.

Artículo 10.3.2. Condiciones particulares del Área de Planeamiento incorporado del suelo urbano no consolidado SECTOR-2 "Los Cuartillos". (API.11).

Las condiciones particulares de aplicación en el Sector-2 "Los Cuartillos", serán las establecidas en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno el 4 de Abril de 2.002. Del ámbito original del sector se han excluido los suelos incluidos en el Área de Reforma Interior ARI.10 "Borde Nororiental Los Cuartillos" para los que se propone la transformación de la ordenación planteada en el Plan Parcial a fin de adaptarse a las nuevas condiciones del entorno (Nueva Ronda Norte, principalmente) y cuyas normas particulares aparecen reflejas en el artículo 10.2.5 apartado 2.10.

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

Artículo 10.4.1. Disposiciones Generales

Se incluyen en este apartado aquellos terrenos del suelo urbano consolidado y del suelo urbano no consolidado donde se plantean actuaciones para las que el Plan General no prevé la delimitación de unidades de ejecución y cuya ejecución se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

SECCIÓN 1ª. ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

En el suelo urbano consolidado se identifican una serie de actuaciones urbanizadoras no integradas que pueden clasificarse en dos tipos: Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana en áreas de ciudad homogéneas que presentan síntomas de cierta marginalidad y/o deficiencias puntuales en la cualificación de su sistema de espacios públicos, así como en su nivel de urbanización e infraestructural.

Art 10.4.2. Actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado.

1. Los objetivos generales de ordenación de las Actuaciones Aisladas son la reurbanización de determinados espacios públicos, la apertura puntuales de nuevos viarios para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana y la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Las actuaciones aisladas identificadas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística en el suelo urbano consolidado y los objetivos de ordenación de cada una de ellas son:

   A. Núcleo de Los Barrios.

   - AUNI.1 "Apertura de viario c/Las Rosas".

     Modificación del trazado de la calle Las Rosas al objeto de conseguir su enlace con el Paseo de Andalucía y mejorar la accesibilidad del equipamiento Docente "Colegio público San Ramón Nonato".

- AUNI.2 "Apertura de viario en el entorno del Antiguo Almacén Municipal".

  Apertura de nuevo vial que discurre por una parcela de propiedad pública donde se localizaba el antiguo almacén municipal. El objetivo de esta actuación es mejorar la permeabilidad de la trama urbana y la conectividad de la antigua carretera de Algeciras-Los Barrios con el área dotacional del entorno de la plaza de toros La Montera.

- AUNI.3 "Reurbanización plaza de Blas Infante".

  Mejorar la permeabilidad de la trama urbana colindante dando continuidad a las calles Navarra y Oviedo hasta su enlace con el Camino de las Haciendas.

- AUNI.4 "Calle Miguel de Unamuno".

  El objetivo de esta actuación es doble. En primer lugar ampliar el viario peatonal que, en la actualidad, formaliza el borde del área del sector de suelo urbanizable "Lazareto" hacia el Sistema General de Espacios Libres "Ladera de Lazareto". En segundo lugar mejorar las calles miguel de Unamuno y Salamanca hasta en lazar con la antigua travesía de la CC-440.

- AUNI.5 "Reconfiguración c/ Los Jacintos".

  Continuidad de la calle Los Jacintos solucionando el enlace con la calle Los Geranios.

- AUNI.6 "Reurbanización c/ Ceuta".

  Reconfiguración del enlace de la Calle Ceuta con la Avenida Juan Rodríguez mediante la introducción de una plataforma de espacio libre tipo bulevar y una rotonda que coadyuve a la canalización racional del tráfico rodado en un punto de tangencia con el área del Casco Antiguo del núcleo de Los Barrios. Con ello se consigue mejorar sustancialmente la accesibilidad al área desde el Paseo de Andalucía, al tiempo que se singulariza la escena urbana en un ámbito de la ciudad especialmente significativo.

- AUNI.7 "Apertura de viario entorno Colegio San Isidro".

  Apertura de un elemento viario que conecte la Avenida Juan Rodríguez con la calle Ramón Menéndez Pidal.

- AUNI.8 "Apertura de viario entorno Avenida Tres Marías.

  Apertura de un nuevo viario que permeabilice la trama urbana del sector urbano colindante con el área de Lazareto.

- AUNI.9 "Apertura de viario entorno urbanización Mirador del Río".

  Prolongación del viario que formaliza el borde urbano del Área del Mirador hacia el Parque Fluvial del Palmones, al objeto de configurar una avenida que discurre en paralelo a dicho espacio libre desde su entronque con el tramo urbano meridional de la carretera viaja de Los Barros hasta el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado SUS 18 "Parque Industrial".

- AUNI.10 "Reurbanización c/Mirador del Río".

  El objeto de esta actuación es conformar una arteria tipo bulevar que garantice una conexión eficaz y estéticamente relevante entre el tramo urbano de la CC-440 y el Parque Fluvial del Palmones, al tiempo de articular el área de El Mirador del Río con el suelo urbanizable transitorio SUOT 15 "Huerta de En medio".

- AUNI.11 "Reurbanización entorno La Viñuela".

  Actuación de compleción y reconfiguración de un viario cuya finalidad se centra en mejorar la permeabilidad de la trama urbana existente y garantizar una correcta articulación con los desarrollos previstos en los suelos urbanizables colindantes.

- AUNI.12 "Reurbanización callejón de la Barca".

  Compleción del viario que formaliza el borde oriental del SUOT 15 "Huerta del En medio" hasta enlazar con la CC-440. Esta actuación responde a la estrategia de ordenación instrumentada en el presente Plan General que busca conformar un sistema viario que optimice la

articulación de la CC-440, auténtica espinal dorsal del núcleo principal, con el crecimiento urbano previsto en el entorno del tramo urbano del Río Palmones, llamado a constituirse en uno de los espacios de mayor calidad ambiental de la ciudad.

- AUNI.13 "Reurbanización c/Los Jazmines".

Intervención, junto a la AUNI-1, concebida para optimizar la accesibilidad de la barriada de Santa Rosa, posibilitando su en lace con el Paseo de Andalucía, una de las arterias viarias más importantes del núcleo principal.

- AUNI.14 "Ampliación calle Alcornocales".

Prolongación del viario central del Sector Este del núcleo hasta enlazar con la nueva Ronda Norte propuesta en el presente Plan General. Con esta actuación se busca mejorar de manera notable la accesibilidad a este sector urbano.

- AUNI.15 "Reurbanización tramo inicial de la Carretera Vieja de Los Barrios".

El objeto de esta actuación es conformar una arteria y formalizarla a modo de bulevar que contribuya a significar una de las entradas al núcleo de los Barrios, al tiempo de articular el área del sector de suelo urbanizable transitorio SUOT-16 con el suelo urbanizable sectorizado SUS-8

B. Núcleo de Los Cortijillos.

- AUNI.16 "Reconfiguración borde urbano al corredor ferroviario".

Obtención del suelo, clasificado como no urbanizable en el Plan General anterior, localizado en posición adyacente al corredor ferroviario para su destino como Espacio Libre de dominio y uso publico. La actuación incidirá en la recualificación de leste borde urbano favoreciendo la integración paisajística del entorno del trazado ferroviario.

- AUNI.17 "Ampliación Avenida Guadacorte Norte".

Desdoblamiento del viario que formaliza el límite de los antiguos Sectores de Suelo Urbanizable Guadacorte 10 y 12 hacia el corredor ferroviario. Este viario tiene la consideración de Sistema General Viario Interurbano, formando parte de la Ronda del Área de La Bahía. Se trata de una actuación determinante para mejorar la conectividad del área con los núcleos de Los Barrios y Puente Romano y con el ámbito del Centro de Transporte de Mercancías propuesto en el entorno de la vega del Guadarranque.

C. Núcleo de Palmones.

- AUNI.18. "Acceso Norte a Palmones".

Actuación de carácter estratégico llamada a resolver la precariedad histórica que presenta la accesibilidad a la barriada de Palmones, mediante la acción combinada de una rotonda de enlace- cuyas dimensiones se justifican en el mantenimiento del edificio social de la factoría de Acerinox- con el viario del Polígono Industrial que conecta con el nudo de la CN-340 y la ampliación y desdoblamiento del actual viario que formaliza el límite con la factoría de Acerinox. Localizada en suelos de esta factoría, se trata, sin lugar a dudas, de la actuación más relevante de las propuestas en el núcleo de Palmones para conciliar y racionalizar la cohabitación entre ésta y el núcleo de población revirtiendo el carácter marginal que presenta este espacio.

- AUNI.19 "Reurbanización viario de acceso a la Barriada de Palmones".

Mejora y ampliación del tramo inicial del viario de acceso a la Barriada de Palmones.

- AUNI.20 "Reurbanización viario de acceso Polígono Las Marismas de Palmones".

Mejora y ampliación del viario de enlace del área del Polígono Comercial Palmones III con el nudo de la CN-340.

- AUNI.21 "Paseo Marítimo"

Intervención integral centrada en mejorar la configuración del borde marítimo de la barriada de Palmones y garantizar el acceso al dominio público marítimo-terrestre.

2. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado será mediante la expropiación, previa delimitación de las fincas afectadas y según el procedimiento fijado en la Ley de Expropiación Forzosa y Legislación Urbanística aplicable. También se podrán obtener mediante compras o permutas de mutuo acuerdo con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

3. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran declaradas de utilidad pública e interés social.

4. Los costes de urbanización de determinadas actuaciones aisladas del suelo urbano consolidado podrán ser incorporados como cargas suplementarias de unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado con las que exista vinculación funcional o, en su caso, para compensar los mayores aprovechamientos atribuidos, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 113. 1. j) de la ley de ordenación urbanística de Andalucía. Esta determinación aparece reflejada en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 10.4.3. Actuaciones de Mejora Urbana en suelo urbano consolidado.

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, reconfiguración 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.

1. Las áreas de mejora urbana identificadas en el suelo urbano consolidado por el Plan General de Ordenación Urbanística son:

   - AMU.1."Urbanización Las Presas".
   - AMU.2 "Puente Romano".
   - AMU.3 "Núcleo Residencial Guadacorte".

2. Los suelos incluidos en estas áreas pertenecen a la categoría de suelo urbano consolidado por encontrarse urbanizados aun cuando no tengan la condición de solar, en aplicación de las determinaciones reguladas en las presentes Normas Urbanísticas.

3. Sobre cada una de estas áreas 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.

4. A juicio del Excmo Ayuntamiento será potestativa la redacción de un Plan Especial de Mejora Urbana que adopte medidas reguladoras que incidan en la mejora del paisaje urbano, de las que podrían resultar nuevas calificaciones urbanísticas de espacios libres y/o dotaciones de carácter puntual que se consideren imprescindibles para dar respuesta a los objetivos generales de la ordenación del área.

5. Los propietarios de los suelos incluidos en estas áreas deberán completar la urbanización para poder ejercitar sus derechos. En este sentido el municipio podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

SECCIÓN 2ª. ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

Se trata de actuaciones puntuales de apertura de viario y mejora dotacional no incluidas en Unidades de Ejecución e incluidas en Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado. Estas actuaciones comportan la obtención previa del suelo sobre el que se asientan.

Art 10.4.4. Actuaciones aisladas en el suelo urbano no consolidado.

1. Las actuaciones aisladas identificadas en el suelo urbano no consolidado y sus objetivos de ordenación son:

A. Núcleo de Los Barrios.

- AUNI.22 "Ampliación Parque Lineal de la antigua travesía CC-440".

  El objetivo de esta actuación es completar el parque lineal de acompañamiento del trazado de la antigua travesía de la CC-440, espacio urbano de notable valor paisajístico en la escena urbana del núcleo de Los Barrios.

B. Núcleo de Los Cortijillos.

- AUNI.23 "Ampliación Equipamiento Deportivo".

  El objetivo de esta actuación es posibilitar la ampliación de las instalaciones deportivas de la barriada de Los Cortijillos resolviendo, al tiempo, el contacto con el nudo de enlace con la CN-340.

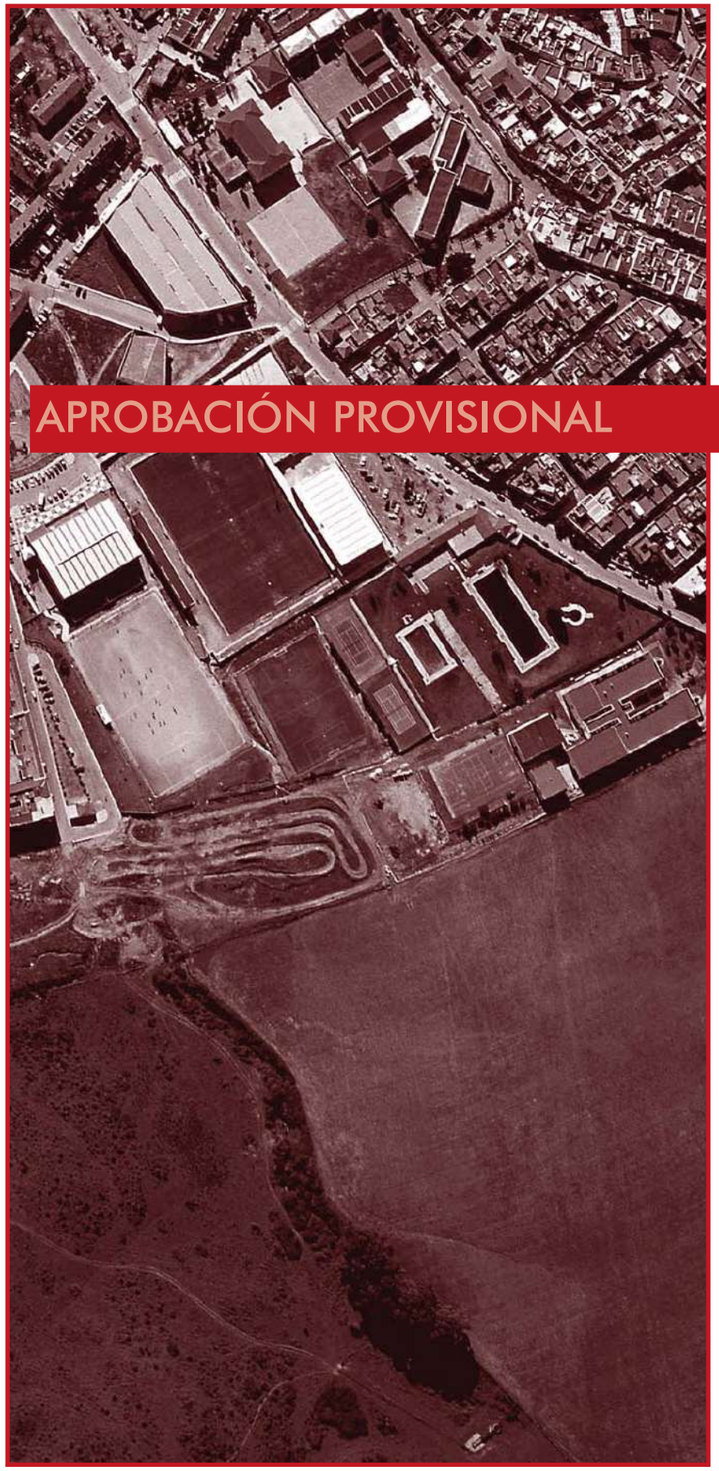
- AUNI.24 "Ampliación Cementerio de los Cortijillos".

  Esta actuación tiene como objeto dar cobertura a las demandas de ampliación del Cementerio actual, explicitadas por la Corporación Municipal.

2. Las actuaciones aisladas públicas en esta categoría de suelo se encuentran incluidas en Áreas de Reparto.

3. El presente Plan identifica las actuaciones aisladas públicas en suelo urbano no consolidado en los Planos de "Ordenación Completa".

4. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas públicas en suelo urbano no consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa u ocupación directa, mediante transferencias de aprovechamientos si se incorpora a un ámbito de aplicación de esta técnica o bien, mediante cesión gratuita mediante adscripción expresa a unidades de ejecución excedentarias pertenecientes a su misma Área de Reparto.



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO XI.

TITULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

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

Artículo. 11.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de de Planes Parciales.

2. En concordancia con el párrafo anterior, y en previsión de los largos períodos normalmente requeridos para la urbanización del suelo desde la clasificación de éste, se han incrementando las superficies o ámbitos anteriores estrictamente imprescindibles para el período de doce años, con la clasificación, además, de ciertos sectores que puedan satisfacer las demandas de suelo en el trienio posterior.

Artículo.11.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

   a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.

   b. 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, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

   c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

Artículo.11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores son:

A. Suelo Urbanizable Ordenado

SUO-6	ENTRADA OESTE LOS BARRIOS.
SUOT.-15	SECTOR HUERTA DE EN MEDIO
SUOT- 16	SECTOR CORTIJO GRANDE
SUOT-20	SECTOR EL FRESNO NORTE.
SUOT-21	SECTOR EL FRESNO SUR.

B. Suelo Urbanizable Sectorizado

SUS-1 SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS.

SUS-2 SECTOR CRECIMIENTO NORTE LAS PRESAS.

SUS-3 SECTOR LAS ALBUTRERAS

SUS-4 SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-1.

SUS-5 SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-2.

SUS-7 SECTOR ANTIGUO SECTOR EL CAPITÁN.

SUS-8. SECTOR ENTRADA CARRETERA VIEJA ALGECIRAS-LOS BARRIOS.

SUS-9. SECTOR CRECIMIENTO OESTE PUENTE ROMANO.

SUS-10. SECTOR LADERA RINGO RANGO NORTE.

SUS-11. SECTOR CERRO BLANCO.

SUS-12. SECTOR LADERA RINGO RANGO SUR.

SUS-13. SECTOR NUEVA ENTRADA A PALMONES.

SUS-14. SECTOR GUADACORTE SUR.

SUS-17. SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO.

SUS-18. SECTOR PARQUE INDUSTRIAL..

SUS-19. SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS.

SUS-22. SECTOR ALBISA.

SUS-23. SECTOR CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS.

SUS-24. SECTOR GUADACORTE GOLF.

SUS-25. SECTOR EL BÁLSAMO.GOLF.

Artículo 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de los usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

1°. 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.

2° De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

3° También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- 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 Sectorizado u Ordenado 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 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 detalla, 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 establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7 De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.

5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengan incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 1 "Sectores Suelo Urbanizable Transitorio".

En este Área de Reparto no existen Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 2. "Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área de los Barrios-Puente Romano".

A. Espacios Libres.

SGEL-AP-5. Antigua Estación de Los Barrios.

B. Viario.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.

SG- RVB-3-3. Tramo 3. Conexión Ronda Norte Carretera de Guadacorte.

C. Equipamiento

SGEQ- SP4. Ampliación del Cemeneterio

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 3. "Sectores Uso global Residencial Baja Densidad. Área Los Barrios-Puente Romano".

En este Área de Reparto no existen sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 4. "Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso Mixto Residencial-Equipamiento Privado.".

En este Área de Reparto no existen Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 5. "Sector Guadacorte Sur. Uso Global Residencial. Baja Densidad".

A. Espacios Libres.

SGEL-PS-2-2. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 6. "Sector Parque Tecnológico".

En este Área de Reparto no existen sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 7. "Sector Parque Industrial. Uso Global Actividades Económicas".

En este Área de Reparto no existen sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sistemas Generales del Área de Reparto 8. "Sector Centro de Transportes de Mercancías".

Este Área de Reparto no presenta ningún Sistema General incluido en su ámbito, dada la especificidad y el carácter público de las actividades logísticas a desarrollar en su ámbito.

Sistemas Generales del Área de Reparto 9. "Sectores Industriales Plan General 88. TR/94. Uso global Actividades Económicas".

En este Área de Reparto no existen Sistemas Generales adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado.

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 10. "Sector Guadacorte Golf. Uso Global Turístico".

A. Espacios Libres.

SGEL-PS1.1. Parque de la Vega Grande de Guadacorte.

B. Viario.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.

SG- RVB4-3 Ronda de la Bahía. Conexión Nueva Entrada a Palmones

C. Equipamiento.

SGEQ. SIPS-5. Área de Puente Romano.

D. Infraestructuras.

SGINF. Intercambiador Primario. Nueva Estación Ferroviaria.

Sistemas Generales del Área de Reparto 11. "Sector El Bálsamo Golf. Uso Global Turístico".

A. Espacios Libres.

SGEL-PS1.2. Parque de la Vega Grande de Guadacorte.

B. Viario.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.

SG- RVB-8-1. Tramo 1 Conexión Sur A-381 / Parque Industrial de Los Barrios.

Artículo 11.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

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

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada

coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

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

Artículo 11.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 11 Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación, se indican:

a. Área de Reparto 1 "Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio":

- Sectores.

  SUOT.-15. SECTOR HUERTA DE EN MEDIO

  SUOT- 16 SECTOR CORTIJO GRANDE

  SUOT-20 SECTOR EL FRESNO NORTE.

  SUOT-21 SECTOR EL FRESNO SUR.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres

  SGEL Parque Fluvial del Palmones.

  SGEL-PU2.Parque del Cerro de Ringo Rango Sur

  SGEL-AP-2. Integración Paisajística A-381.

  SGEL-AP 7.1. Integración Paisajística Nudo CN-340/A-381

  SGEL- PS5. Parque del Río Palmones.

  SGEL-AP-6. Integración paisajística Nudo CN-340/A-381.

  B. Viario

- Nivel Urbano. Red de segundo orden.

  Viario Urbano RVC.9.3 (SUOT-15)

  Viario Urbano RVC.24 (SUOT-15).

  Viario Urbano RVC 5.2 (SUOT 16).

b. Área de Reparto 2. "Sectores Uso Global Residencial Media Densidad. Área de los Barrios-Puente Romano".

- Sectores.

  SUS-1 SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS.

  SUS-2 SECTOR CRECIMIENTO NORTE LAS PRESAS.

  SUS-3 SECTOR LAS ALBUTRERAS.

  SUS-4 SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-1.

  SUS-5 SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-2.

  SUO-6. ENTRADA OESTE DE LOS BARRIOS

SUS-7 SECTOR ANTIGUO SECTOR EL CAPITÁN.

SUS-8. SECTOR ENTRADA CARRETERA VIEJA ALGECIRAS-LOS BARRIOS.

SUS-9. SECTOR CRECIMIENTO OESTE PUENTE ROMANO.

SUS-12. SECTOR LADERA RINGO RANGO SUR

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

A. Espacios Libres.

SGEL-PU-3. Parque Lineal CC-440.

SGEL-PU4-1. Ámbito Norte Parque Este.

SGEL-PU4-2. Ámbito Sur-1 Parque Este.

SGEL-PU4-3. Ámbito Sur-2 Parque Este.

SGEL-AP-3. Integración paisajística A-381.

SGEL-AP-5. Antigua Estación de Los Barrios.

B. Viario.

- Nivel Territorial.

SG- RVA5-1. Tramo 1 Conexión CTM-A381.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.

SG- RVB2-2. Tramo 2 Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios.

SG- RVB2-3. Tramo 3 Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios.

SGV RVB3-2. Tramo 2 Conexión Ronda Norte con Ronda de la Bahía.

SG- RVB-3-3. Tramo 3. Conexión Ronda Norte Carretera de Guadacorte.

- Nivel Urbano. Red de segundo orden.

Viario Urbano RVC.8.3 (SUS-1).

Viario Urbano RVC.17 (SUS-1).

Viario Urbano RVC.18 (SUS-1).

Viario Urbano RVC.19 (SUS-3).

Viario Urbano RVC.20.1 (SUS-4).

Viario Urbano RVC.20.2 (SUS-4).

Viario Urbano RVC.21.1 (SUS-4).

Viario Urbano RVC.21.2 (SUS-5).

Viario Urbano RVC 21.3 (SUS-5)

Viario Urbano RVC 23 (SUO-6)

Viario Urbano RVC.9.2 (SUO-6).

Viario Urbano RVC.9.4 (SUS-7).

Viario Urbano RVC.9.5 (SUS-8)

Viario Urbano RVC.25 (SUS-8).

Viario Urbano RVC-16.3 (SUS-9).

C. Equipamientos.

SGEQ- D2. Ampliación Polideportivo Municipal. Los Barrios.

SGEQ- CU3 Centro Cultural Cortijo Grande.

SGEQ- SU4 Ampliación de Cementerio

c. **Área de Reparto 3. "Sectores Uso global Residencial Baja Densidad. Área Los Barrios-Puente Romano".**

- Sectores

  SUS-10. SECTOR LADERA RINGO RANGO NORTE.

  SUS-11. SECTOR CERRO BLANCO.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-PU-1. Parque del cerro de Ringo Rango Norte.

  SGEL-PU-4-4. Ámbito Norte del Parque Este.

  SGEL-PU-5. Parque del Cerro Blanco.

  B. Viario.

  - Nivel Territorial

    SG-RVA5-2 Tramo 2 Conexión CTM-A381

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB3-1. Tramo 1 Conexión Ronda Norte con Ronda de la Bahía.

  - Nivel Urbano. Red de segundo orden.
    Viario Urbano RVC.16.2 (SUS-11).

  C. Equipamientos.

  SGEQ- SIPS-2 Ladera de Cerro Blanco

d. **Área de Reparto 4. "Sector Nueva Entrada a Palmones. Uso Mixto Residencial-Equipamiento Privado.".**

- Sectores

  SUS-13. SECTOR NUEVA ENTRADA A PALMONES.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-PS-2-1. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.

  SGEL-PS-2-3. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.

  B. Viario.

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB7-2. Tramo 2 Conexión Ronda de la Bahía con Nudo de El Fresno.

    SG- RVB4-4 Ronda de la Bahía. Conexión Nueva Entrada a Palmones.

  - Nivel Urbano. Red de segundo orden.

    SG- RVC 12.2 Viario Urbano (SUS13)

e. **Área de Reparto 5. "Sector Guadacorte Sur. Uso Global Residencial Baja densidad".**

- Sectores

  SUS-14. SECTOR GUADACORTE SUR.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-AP-9. integración Paisajística corredor Ferroviario.

  SGEL-PS-2-2. Parque de la Vega Chica del Guadacorte.

  B. Viario.

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB4-2. Tramo 1 Ronda de la Bahía.

f. **Área de Reparto 6. "Sector Parque Tecnológico".**

- Sectores.

  SUS-17. SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos

  A. Espacios Libres.

  SGEL-AP-1. Integración Paisajística A-381

  SGEL-PS-4-1. Parque del Cerro del Moral.

  B. Viario.

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB1-1. Tramo 1 CC-440.

g. Área de Reparto 7. "Sector Parque Industrial. Uso Global Mixto Actividades Económicas".

- Sectores

  SUS-18. SECTOR PARQUE INDUSTRIAL.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-PS-3. Parque del Río Palmones.
  SGEL-PS-4-2. Parque del Cerro del Moral.
  SGEL-PU6-1. AMPLIACIÓN PARQUE DE LAZARETO.

  B. Viario.

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB1-2. Tramo 2 CC-440.

    SG- RVB2-1. Tramo 1 de la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios.

  - Nivel Urbano. Red de Segundo Orden.

    Viario Urbano RVC.22 (SUS-18).

h. Área de Reparto 8. "Sector Centro de Transportes de Mercancías".

- Sectores.

  SUS-23. SECTOR CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos

  Esta Área de Reparto no presenta ningún sistema general incluido en su ámbito, dada la especificidad y el carácter público de las actividades logísticas a desarrollar en su ámbito.

i. Área de Reparto 9. "Sectores Industriales Plan General 88. TR/94. Uso global Actividades Económicas".

- Sectores

  SUS-19. SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS.

  SUS-22. SECTOR ALBISA.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-AP-4. Integración paisajística A-381..

  SGEL-AP-7-2. Integración paisajística Nudo CN-340/A-381

j. Área de Reparto 10. "Sector Guadacorte Golf. Uso Global Turístico".

- Sectores.

  SUS-24. SECTOR GUADACORTE GOLF.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

  A. Espacios Libres.

  SGEL-PS1.1. Parque de la Vega Grande de Guadacorte.

  B. Viario.

  - Nivel Interurbano. Red de primer orden.

    SG- RVB4-3 Ronda de la Bahía. Conexión Nueva Entrada a Palmones

C. Equipamiento.

SGEQ. SIPS-3. Área de Puente Romano.

D. Infraestructuras.

SGINF. Intercambiador Primario. Nueva Estación Ferroviaria.

k. Área de Reparto 11. "Sector El Bálsamo Golf. Uso Global Turístico".

- Sectores.

SUS-25. SECTOR EL BÁLSAMO GOLF.

- Sistemas Generales incluidos y adscritos.

A. Espacios Libres.

SGEL-PS1.2. Parque de la Vega Grande de Guadacorte.

B. Viario.

- Nivel Interurbano. Red de primer orden.

SG- RVB8-1. Tramo 1 Conexión Sur A-381 / Parque Industrial de Los Barrios.

2. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1. 0,229 m2 UA/m2 (ver artículo 1.11.7 apartado 3).

b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. 0,3023 m2 UA/m2.

c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.3 .0,2872 m2 UA/m2.

d. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4. 0,28 m2 UA/m2.

e. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5. 0,2918 m2 UA/m2.

f. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 6. 0,36 m2 UA/m2.

g. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 7. 0,3 m2 UA/m2.

h. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 8. 0,5 m2 UA/m2.

i. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 9. 0,402 m2 UA/m2.

j. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 10. 0,095m2 UA/m2.

k. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 11. 0,063 m2 UA/m2.

Artículo 11.1.7. Urbanizable Ordenado Transitorio

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:

SUOT.-15.	SECTOR HUERTA DE EN MEDIO. (API-11)
SUOT- 16	SECTOR CORTIJO GRANDE. (API-12)
SUOT-20	SECTOR EL FRESNO NORTE. (API-13)
SUOT-21	SECTOR EL FRESNO SUR. (API-14)

2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

3. Su Aprovechamiento Medio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano No Consolidado.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

7. En el Ámbito de Planeamiento Incorporado SUOT-21 (API-14) se ha excluido de la delimitación original del Sector de una porción de suelo que discurre en paralelo a la línea de dominio público del Río Palmones con una latitud de 38 metros, al objeto incorporarse al sistema viapecuario de conexión entre las Bahías de Algeciras y Cádiz. Este ámbito tendrá la calificación de Sistema General de interés supramunicipal excluido de la clasificación de suelo y adscrito al Sector para su obtención. Esta determinación no comporta alteración alguna en los aprovechamientos asignados al sector, así como del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en la que se encuentra incluido.

Artículo 11.1.8. El estatuto del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

   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 90 % del aprovechamiento tipo 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 en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

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

   b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los

sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 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 ciudad, 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. A fín de asegurar un redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece, para la participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales, el siguiente importe :

1. Áreas de Reparto. Uso Global Residencial Media Densidad. 12 Euros / UA.
2. Áreas de Reparto Uso Global Residencial Baja Densidad.
   Núcleo de Los Barrios-Puente Romano. 12 Euros/ UA
3. Área de Reparto Mixta Residencial-Equipamiento Privado. 12 Euros/ UA.
4. Áreas de Reparto Uso Global Actividades Económicas. 12 Euros/ UA.
5. Área de Reparto Uso Global Parque Tecnológico. 12 Euros/ UA.
6. Área de Reparto Uso Global Centro de Transportes. 12 Euros/ UA.
7. Áreas de Reparto Guadacorte Sur.
   Uso Global Residencial Baja Densidad. 13,8 Euros/ UA
8. Área de Reparto Uso Global Turístico. 18,03 Euros/ UA.

De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuado 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.

Artículo 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

   a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

   b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

   c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

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

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

   a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

   b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.

   c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

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

Artículo 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirán con el de la unidad de ejecución.

2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso

Artículo 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones

correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

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

3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:

   a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

   b. No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.

   c. Aprobación del Proyecto de Reparcelación.

   d. Ejecución de las obras de urbanización.

4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

Artículo 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).

3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Artículo 11.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. En este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del noveno año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen. No obstante, algunos ámbitos podrán tener un desarrollo anticipado si así expresamente se indica en la ficha correspondiente para atender usos declarados de interés municipal.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste. De igual forma, se delimita en aquellas otras zonas en las que aun alejadas de la ciudad los terrenos tienen suficiente aptitud para desarrollar actuaciones urbanísticas singulares que redunden en el progreso económico y social de la ciudad.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito

sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

Artículo 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas.

5. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

Artículo 11.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

- SUNS.1 LA MOTILLA.
- SUNS.2 CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS.

Artículo 11.2.4. Limitaciones

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 11.2.5. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

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

Artículo 11.2.6. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

   a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

      El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido

negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

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

Artículo 11.2.7. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

   a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

   b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

   c. las actuaciones de interés público cuando concurran los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

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

CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-6 "ENTRADA OESTE LOS BARRIOS".

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el sector de Suelo Urbanizable Ordenando SUO-6 "entrada Oeste Los Barrios". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres subzonas de ordenanzas para el suelo edificable lucrativo:

1. Plurifamiliar en Manzana.

2. Plurifamiliar en Bloque Lineal.

Artículo 11.3.1. Condiciones particulares de la zona de ordenanza Plurifamiliar en manzana:

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M1, M2, M3, M4 y M5.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Manzana. Nuevas Edificaciones" (ZO.4-2), salvo las siguientes determinaciones:

   a. La ocupación máxima sobre rasante será del 80% de la superficie de la manzana y/o parcela.

   b. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	EDIFICABILIDAD	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS
M1.	3.401 M2	29
M2.	2.278 M2	20
M3.	2.116 M2	18
M4.	2.185 M2	19
M5.	2.854 M2	25

Artículo 11.3.2. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Plurifamiliar en bloque lineal".

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M6 y M7.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Plurifamiliar en Bloque Lineal" (ZO-3).

2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

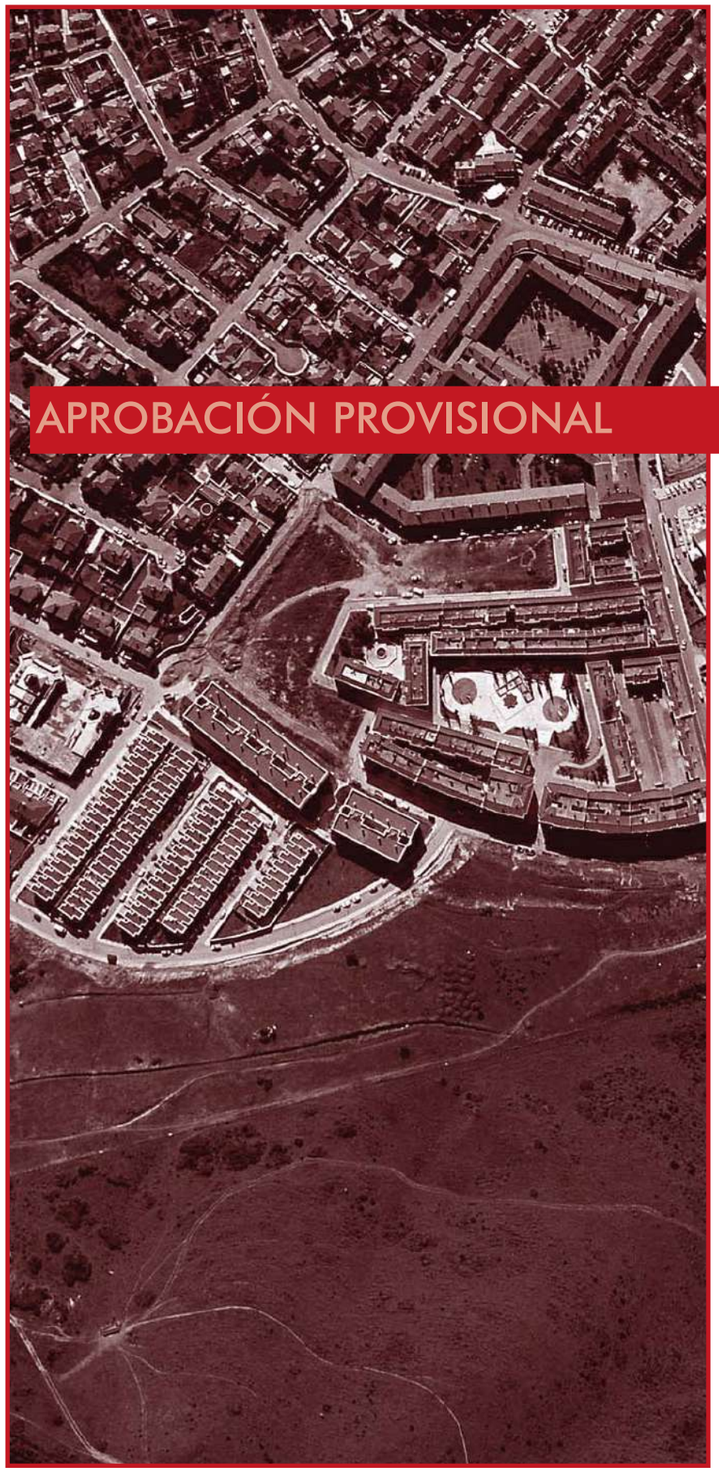
MANZANA	EDIFICABILIDAD	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS
M6.	1.692 M2	15
M7.	1.692 M2	15

Art. 11.3.4. Estudios de Detalle.

1. La redacción de Estudio de Detalle será obligatoria al objeto, al menos, de concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

2. Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

IR AL ÍNDICE GENERAL



APROBACIÓN PROVISIONAL

TÍTULO XII.

TITULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

IR AL ÍNDICE GENERAL

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPITULO I. NORMAS GENERALES DEL SUELO NO URBANIZABLE

SECCIÓN PRIMERA. ASPECTOS GENERALES

Artículo 12.1.1. Ámbito

1. Las Normas contenidas en el presente Título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

2. Subsidiariamente, para los aspectos no previstos por el presente Plan, se complementarán sus disposiciones las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

Artículo 12.1.2. Delimitación y limitaciones

Constituyen el Suelo No Urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y áreas, vienen grafiados en los planos de ordenación del Suelo No Urbanizable.

Artículo 12.1.3. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen tres categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable :

1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio público natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en genera.

1.2 Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico, o histórico.

b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezca disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

1.3. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que no es otro sino el agropecuario, por ser inadecuados para un desarrollo urbano, al tiempo que cumplen una función equilibradora del sistema territorio, por:

a. Ser necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Ser necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. La existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean

incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Ser improcedente su transformación, teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

2. Las determinaciones específicas para cada una de estas categorías, se desarrollan en las normas particulares establecidas en el capítulo siguiente.

SECCIÓN 2ª. CONDICIONES GENERALES DE USO Y EDIFICACIÓN.

Artículo 12.1.4. Destino

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

Artículo 12.1.5. Régimen general de uso y de las edificaciones en Suelo No Urbanizable

1. En la clase de suelo no urbanizable, además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas, que constituyen el régimen general:

   a. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o avícolas, que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

   b. Excepcionalmente, podrán autorizarse edificaciones e instalaciones que tengan la consideración de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población.

2. En Suelo No Urbanizable de Especial Protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el planeamiento urbanístico, que sean en todo caso compatibles con su régimen de protección. En consecuencia, estará prohibida cualquier utilización que implique transformación de su destino o naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el concreto régimen limitativo establecido en las presentes Normas, pudiendo en consecuencia quedar limitado el régimen general de uso y edificación establecido en el apartado anterior.

Artículo 12.1.6. Condiciones generales de la edificación.

1. Las edificaciones habrán de ser adecuadas y proporcionadas al uso a que se vinculen

2. Las edificaciones deberán tener el carácter de aisladas, debiendo contar con una parcela suficiente para evitar la formación de nuevos núcleos de población y la construcción separarse de sus linderos. Por ello las edificaciones cualesquiera que sea su naturaleza, se situarán como mínimo a 10 metros de los linderos de la finca y a 50 metros de la edificación más cercana, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas específicas que regulan los usos en el no urbanizable.

3. Las edificaciones no podrán tener más de dos plantas.

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

5. Los cerramientos o vallados de la parcela de cualquier uso (vivienda, industria, etc.), serán como los tradicionales con materiales autóctonos de la zona o, en otro caso, serán diáfanos o de vegetación, o llevarán un murete de fábrica no superior a sesenta centímetros (60) de alto en cada punto del terreno, con

pilares, postes o machones, en su caso, de hasta ciento setenta (170) centimetros de alto, medidos de igual forma, y entre éstos se colocarán reja metálica o de madera hasta dicha altura, completándose solamente con vegetación por detrás y por encima. En determinados lugares de protección de vistas, podrán ser prohibidos los cerramientos que de uno u otro material sobrepasen los ciento veinte (120) centímetros.

6. En todos los casos de edificaciones o instalaciones autorizadas en esta clase de suelo, se estará obligatoriamente a lo dispuesto con carácter general en las normas generales de protección del paisaje para evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje

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

Artículo 12.1.7. Las Actuaciones de Interés Público en Suelo No Urbanizable.

1. Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de las categorías del Suelo No Urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en las presentes Normas, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

2. Las actuaciones que pueden considerarse de interés público son las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurran los requisitos:

   a. De utilidad pública o interés social.

   b. Procedencia o necesidad de implantación en esta clase de suelo.

   c. Resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

   d. No induzca a la formación de nuevos asentamientos

3. Los usos susceptibles de ser autorizados como actuaciones de interés público son los usos industriales no incompatibles con el modelo territorial, tal como están definidos en el Artículo 6.1.6 de las presentes Normas, equipamientos públicos y privados, y servicios terciarios conforme a la definición contenida en el Capítulo II del presente Título del Suelo No Urbanizable.

4. Las Actuaciones de Interés Público requieren para su autorización, como trámite previo al otorgamiento de la licencia, la aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación, con la finalidad de apreciar la concurrencia de las circunstancias que legitiman la consideración de la actividad como de Actuación de Interés Público.

5. Para la autorización, además de la admisibilidad expresa del uso en la categoría de suelo, ha de apreciarse en cada caso concreto el carácter de interés público de la instalación y la concurrencia del resto de requisitos expresados en el apartado 2. De igual modo se ponderarán las siguientes circunstancias:

   a. Incidencia de las actividades a desarrollar y edificaciones necesarias para las mismas sobre la ordenación territorial establecida, valorándose su relación con los núcleos urbanos y las redes generales de infraestructuras, servicios y dotaciones.

   b. Incidencia de la actividad sobre el destino del Suelo No Urbanizable general, y evaluación del impacto en el medio físico.

   c. Oportunidad y conveniencia de las actividades de que se trate desde el punto de vista del desarrollo económico-social.

   d. Justificar la idoneidad de la ubicación elegida frente a otras localizaciones posibles teniendo en cuenta entre los criterios de selección del emplazamiento los aspectos ambientales.

6. La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación determina una declaración específica de aptitud de los terrenos en los que se pretende desarrollar la actuación y la legitimación para ejercer esa posibilidad. La habilitación se realiza por el plazo temporal establecido en la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación. En ningún caso será inferior al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión. Una vez que culmine este plazo, la actividad debe cesar, sin perjuicio

de que se solicite y se obtenga la renovación, si siguen persistiendo las causas que motivaron la declaración de interés público.

7. Procede la formulación de Plan Especial en el caso de actividades en las que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

   a. Comprender terrenos pertenecientes a Los Barrios y otro término municipal adyacente.

   b. Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales a juicio de la Administración Municipal o Autonómica.

   c. Afectar a la ordenación estructural del Plan General en concreto, cuando se plantee la autorización en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

   d. En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 hectáreas.

   En los demás casos, la autorización se realizará mediante Proyecto de Actuación de Interés Público.

8. Las determinaciones que, con carácter de mínimos, debe contener el Plan Especial, o en su caso, el Proyecto de Actuación son:

   a. Justificación de la utilidad pública o interés social de su objeto.

   b. Viabilidad económica-financiera y plazo de duración de la cualificación urbanística de los terrenos.

   c. Justificación procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable

   d. Justificación de la ubicación concreta propuesta

   e. Estudio de la incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales

   f. Justificación de la compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable concreta en la que se sitúe

   g. Justificación de la no inducción de la formación de nuevos asentamientos.

9. El promotor de la actividad de interés público, además de los deberes legales derivados de la clasificación del suelo no urbanizable, deberá asumir las siguientes obligaciones:

   a. El pago a la Administración Urbanística de una prestación compensatoria por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable en cuantía mínima del cinco por ciento y máxima del diez por ciento del importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva del uso, excluido el coste de las maquinarias y equipos. Este pago se devenga en el momento de otorgamiento de la licencia. La cuantía se determinará por el Ayuntamiento en función del carácter de la actividad y condiciones de implantación. Las actuaciones de interés público desarrolladas por entidades sin ánimo de lucro estarán excluidas de este pago.

   b. La prestación de garantía por cuantía mínima del 10% del importe de la inversión para responder de los gastos derivados de los incumplimientos e infracciones, así como de los resultantes de las labores de restitución de los terrenos.

   c. La solicitud de licencia en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación de la autorización de la Actuación.

   d. La ejecución de las obras exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad.

10. En el presente Plan se señalan en el Plano de Ordenación O.03 "Ordenación del Suelo No Urbanizable" una serie de ámbitos de preferente localización para Actuaciones de Interés Público, para usos de equipamiento, públicos y privados, y de servicios terciarios, y que se identifican como:

    1. Charco Redondo

    2. Las Presillas

    3. El Palancar

    4. Tajos del Gorrino

5 Ermita de San Isidro

6. Presa de la Monte de la Torre

Artículo 12.1.8. Régimen concurrente de la legislación sectorial agraria

1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos calificados como urbanizables, mientras no posean ordenación pormenorizada, o Suelos No Urbanizables, no se podrán realizar fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. La unidad mínima de cultivo del régimen sectorial agrario y las parcelaciones rústicas, fraccionamientos, segregaciones o divisiones que a su amparo pudieran hacerse, no son equiparables, a la parcela mínima susceptible o no de ser edificada que se señala en cada zona del Suelo No Urbanizable del presente Plan.

3. La condición de edificable de toda parcela viene regulada por la legislación urbanística, con salvaguarda de los planes o normas de la Administración de Agricultura.

4. En consecuencia, las parcelas mínimas edificables y el concepto de núcleo de población, en el régimen urbanístico del Suelo No Urbanizable o del Urbanizable, hasta que posea ordenación pormenorizada, no es necesariamente coincidente con la eventual división rústica propia de las unidades mínimas de cultivo. En todo caso, las dimensiones de las unidades mínimas de cultivo de la legislación agraria deberán ser respetadas como mínimas indivisibles para sus fines agrarios que le son propios, y a sus meros efectos registrables y civiles en las transferencias de propiedad.

5. Con independencia de las unidades mínimas de cultivo, cuando sobre un espacio agrario existiese un plan del Ministerio de Agricultura o de la Consejería de Agricultura y Pesca sobre mejora de la explotación, el régimen jurídico de la propiedad, unidades indivisibles, requisitos y demás condiciones, serán en todo caso las que en tales planes y en sus documentos públicos se exijan, respetándose sus determinaciones y limitaciones en el planeamiento de las presentes Normas o en los Planes que las desarrollen siempre que sean más restrictivas que las del presente Plan.

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

7. Toda parcelación o segregación de fincas deberá contar con licencia municipal o certificado de innecesariedad.

8. La publicidad que se realice por cualquier medio de difusión que se refiera a ventas de parcelas edificadas, edificables y no edificables, deberá hacer constar las condiciones urbanísticas a que se refiere el número anterior y las derivadas al presente Plan; el incumplimiento será considerado infracción urbanística a los efectos de su sanción.

SECCIÓN 3ª. RÉGIMEN JURÍDICO DE LA PROPIEDAD EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

Artículo 12.1.9. Régimen Jurídico

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 12.1.10. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

1. Facultades:

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

   b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

2. Deberes:

   a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

   b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

   c. Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

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

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

   f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

   g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del dominio público natural, en los que estén establecidos obras o servicios públicos.

CAPÍTULO II. REGULARIZACIÓN DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Artículo 12.2.1. Clases de Usos.

1. El uso global del Suelo No Urbanizable de Los Barrios es el Uso Apropecuario, definido conforme a los Artículos 6.1.1 y 6.1.3 del Capítulo I, del Título VI.

2. Se establecen los siguientes usos pormenorizados:

   a. **Actividades agrícolas**: Se incluyen dentro de esta actividad las ligadas directamente al cultivo de recursos vegetales. Distinguiéndose:

      a.1. Agrícola Tradicional, cuando la actividad se realiza sin la instalación o construcción de ningún elemento, ni la alteración de la condiciones topográficas.

      a.2. Instalación o construcción de invernaderos y viveros: Se trata de instalaciones o construcciones fijas o semipermanentes para el abrigo de los cultivos, así como las instalaciones destinadas al cultivo de plantones para su posterior trasplante.

      a.3. Actividades forestales: Se incluyen dentro de esta categoría las ligadas directamente a la explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

   b. **Actividades ganaderas**: Se incluyen en esta actividad la cría de todo tipo de ganado. Dentro de la misma se prevén específicamente los establos, granjas avícolas y similares, incluyéndose aquellas construcciones destinadas a la producción comercial o sus productos. En ella pueden diferenciarse: la ganadería extensiva u la estabulada o intensiva, la ganadería de especies tradicionales y las ganaderías de especies exóticas.

   c. **Actividades vinculadas a la explotación agraria**:

      c.1. Obras e instalaciones anejas a la explotación, se incluyen en esta denominación aquellas instalaciones para el desarrollo de las actividades primarias, tales como almacenes de productos, embalajes y maquinaria, cuadras, establos, vaquerías, etc.

      c.2. Obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas: se incluyen aquí instalaciones industriales para la primera transformación de productos, tales como almazaras, bodegas, secaderos, aserraderos, etc.; así como unidades para la clasificación, preparación, embalaje y comercialización de productos. Se incluyen igualmente los almacenes, depósitos, comercios, etc. de productos necesarios para el desarrollo del uso agropecuario.

      c.3. Infraestructura de servicio a la explotación: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una explotación o de un reducido número de ellas. En general supondrán obras de conexión de determinadas explotaciones y los sistemas generales que les sirven o pueden servirles.

      c.4. Desmontes, aterramientos, rellenos: en general se incluyen aquí todos aquellos movimientos de tierras que supongan la transformación de la cubierta vegetal y edáfica del suelo, alterando o no sus características morfotopográficas. Están sujetos a licencia urbanística (en caso de no estar ya contemplados en proyecto tramitado de acuerdo con la normativa urbanística y sectorial aplicable), cuando las obras superen una superficie de dos mil quinientos (2.500) m^3 de tierra.

      c.5. Captaciones de agua: se consideran aquí aquellas obras e instalaciones que posibiliten captaciones de aguas subterráneas o superficiales. Se incluyen dentro de éstas, entre otras, los pequeños represamientos de aguas superficiales para el abastecimiento y utilización de las propias explotaciones, así como cualquier tipo de sondeo o pozo para la captación de aguas subterráneas.

d. **Actividades medioambientales**. Se incluyen las actividades relacionadas con los objetivos de conservación, mantenimiento y preservación del medio ambiente natural, incluyendo, cuando así lo requieran dichos objetivos, cuantas actividades específicas sean necesarias para la regeneración de espacios degradados. (regeneración de canteras, áreas quemadas, etc.). El uso medioambiental está relacionado con la conservación, protección y regeneración de áreas ecológicamente valiosas, incluyendo actividades de investigación y culturales, regeneración de la fauna, flora, suelo y paisaje, y cualquier otra actividad que permita la recuperación de sus valores naturales y ambientales, distinguiéndose:

d.1. Actividades de conservación, regeneración y restauración: Su objetivo es conservar, o en su caso, regenerar y restaurar los recursos naturales eliminando aquello que perjudica la restauración natural o favoreciendo esta a través de tareas que la propician como la repoblación (con especies autóctonas o con especies "nodrizas"), el cuidado y la introducción de fauna autóctona, el restablecimiento del régimen de inundación mareal, etc. Estas actividades aunque redunda en el incremento de los recursos renovables no tienen como finalidad el aprovechamiento directo de dichos recursos.

d.2. Uso público de ocio y esparcimiento: Agrupa a las actividades de disfrute activo y pasivo de la naturaleza, como la contemplación de la misma, el excursionismo, senderismo, el cicloturismo, la escalada, y en general todos aquellos, individual, familiar o en pequeño grupo, que no supongan una alteración relevante del ambiente donde se desarrollan. También se incluye las actividades de estudio científico y la educación ambiental.

d.3. Actividades de mantenimiento relacionadas con el aprovechamiento de los recursos naturales: Se trata de actividades que tienen por objeto reparar o restablecer las estructuras y elementos indispensables para la continuidad el aprovechamiento tradicional de que venían siendo objeto, tales como el mantenimiento y reparación de esteros o de corrales de pesca, etc.

3. Según su mayor o menor posibilidad de implantación en el Suelo No Urbanizable, los usos pueden ser:

Usos característicos: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelo por ser acordes con las características naturales del mismo.

Usos autorizables: Son aquellos que, previa licencia municipal, pueden implantarse en esta clase de suelos, siempre y cuando se acredite específicamente en cada supuesto que el impacto producido es admisible en relación con las normas de carácter general establecidas para cada zona.

Usos prohibidos: Son aquellos cuya implantación está expresamente excluida.

Artículo 12.2.2. Otros usos regulados en el Suelo No Urbanizable

1. Además de los usos pormenorizados establecidos en el Artículo 14.2.1 anterior, en el Suelo No Urbanizable se regulan los siguientes usos:

a. Usos vinculados a las obras públicas.

b. Equipamientos públicos.

c. Actividades extractivas.

d. Usos de carácter Industrial.

e. Equipamientos privados.

f. Servicios terciarios.

g. Uso de vivienda agropecuaria.

2. En todo lo que no colisione con lo regulado en la normativa especial de usos y edificación para el Suelo No Urbanizable, serán de aplicación a estos usos las determinaciones de las normas generales

3. Los usos de carácter industrial, los de equipamientos y los servicios terciarios son usos autorizables si se incorporan en una actuación merecedora de la calificación de interés público, se justifica la procedencia o necesidad de implantación en suelo no urbanizable, no induzcan a la formación de nuevos

asentamientos y resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda.

Artículo 12.2.3. Usos vinculados a las obras públicas.

1. Engloban todo tipo de actividades relacionadas con la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas y, específicamente, el uso del suelo donde se implantan las infraestructuras recogidas en la Sección Cuarta del Capítulo 8, del Título VI de estas Normas.

2. Las actividades vinculadas a la ejecución de obras públicas, se considerarán como usos provisionales. De este modo en el otorgamiento de la licencia se establecerá el período de tiempo que permanecerán estas construcciones y las medidas necesarias para el restablecimiento de las condiciones agropecuarias y/o naturales originales de los suelos afectados, una vez demolida o desmantelada la construcción de que se trate. Cuando se pretenda el mantenimiento y reutilización de las construcciones destinada a la ejecución de obras públicas, se hará constar dicho extremo expresamente en la solicitud de licencia, y ésta se otorgará o no, de acuerdo con las determinaciones del Plan General.

3. Cuando las construcciones o las instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas admitan localizaciones alternativas, se deberá justificar en la solicitud de la licencia la idoneidad de la ubicación elegida. Igualmente, las instalaciones o construcciones para el mantenimiento o entretenimiento de las obras públicas deberán justificar su vinculación funcional a la misma. En ningún caso se incluye en este concepto los usos residenciales.

4. Las infraestructuras no previstas por el presente Plan, sólo se autorizarán si son congruentes con el modelo territorial propuesto en el mismo y facilitan la consecución de sus objetivos.

5. Se considerarán construcciones o instalaciones al servicio de las obras públicas, aquéllas que sean de dominio público o de concesionarios de la Administración. Las edificaciones e instalaciones de servicios privados destinadas a los usuarios de carreteras deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados 2 y 3 del precepto que regula las actividades de interés público.

6. Dentro de este uso, se prevén las siguientes actividades específicas:

- **Instalaciones provisionales para la ejecución de la obra pública**: de carácter temporal, vienen normalmente previstas en el proyecto global unitario. No precisan de cimentación en masa y van ligadas funcionalmente al hecho constructivo de la obra pública o infraestructura territorial. Se trata siempre de instalaciones fácilmente desmontables, cuyo período de existencia no rebasa en ningún caso el de la actividad constructiva a la que se encuentran ligadas.

- **Instalaciones o construcciones para el entretenimiento de la obra pública**: son de carácter permanente y han de venir previstas en el proyecto unitario. Se vinculan funcionalmente al mantenimiento de las condiciones originarias de la obra pública o la infraestructura territorial. En ningún caso se incluyen en este concepto los usos residenciales.

- **Instalaciones o construcciones al servicio de la carretera**: bajo este concepto se entienden exclusivamente las básculas de pesaje, los puntos de socorro en las carreteras y las áreas de servicio en el caso de las autopistas, que han de estar vinculadas al proyecto de construcción.

- **Instalaciones o construcciones de transporte e infraestructuras básicas**: se incluyen en este concepto las de las infraestructuras energética, de abastecimiento y saneamiento de agua, de oleoductos y gaseoductos, de reciclaje de residuos y de las redes de comunicaciones y telecomunicaciones, comprendiendo específicamente, dentro de la infraestructura energética, las líneas de transporte de energía de alta tensión y las subestaciones de transformación y excluyendo la red de distribución en baja y sus instalaciones anejas.

- **Sistemas de comunicación de carácter general**: se entiende como tal todas aquellas vías que no son de servicio a una instalación o infraestructura determinada, o que son imprescindibles para la gestión del territorio, y que, en cualquier caso tienen una utilización general.

- **Obras de protección hidrológica**: se incluyen todas las actuaciones destinadas a proteger el territorio frente a las

avenidas (encauzamientos, plantaciones de setos en riberas, construcción de pequeños azudes, etc) en defensa del suelo.

Artículo 12.2.4. Usos de equipamientos públicos.

1. Los equipamientos públicos son dotaciones de uso y dominio público en suelo no urbanizable. Se entenderán que son usos característicos cuando su localización se prevé expresamente en el presente Plan en ámbitos determinados del suelo no urbanizable. Se entenderá que es un uso autorizable cuando simplemente, el presente Plan los admite en el régimen general de la categoría de suelo de que se trate para su eventual implantación previa justificación de su conveniencia en expediente similar a las actuaciones de interés público.

2. Se consideran usos de equipamientos públicos, al conjunto de dotaciones destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

   a. Adecuaciones naturalistas y recreativas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc. Igualmente, se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc. Se excluyen construcciones o instalaciones de carácter permanente.

   b. Equipamientos deportivos. Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones permanentes destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0,02 metros cuadrado de techo por cada metro cuadrado de suelo. Los demás usos complementarios deberán ajustarse a sus normas propias.

   c. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos: se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación y reinserción social de toxicómanos. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de explotaciones agropecuarias comunes.

   d. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación. Sus condiciones de implantación y edificación son las mismas que las de la explotación agropecuarias comunes.

   e. Equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural: sanatorios, etc.

   f. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.

   g. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

   b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

4. La autorización de la implantación de los equipamientos públicos a que se refiere la letra g del apartado 2 requerirá en todo caso la elaboración de un Plan Especial.

Artículo 12.2.5. Actividades extractivas

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa e indirecta de los recursos minerales del suelo.

   Dentro de esta categoría se prevén específicamente los siguientes usos o actividades:

   a. Las canteras: se trata de excavaciones a cielo abierto para la extracción de rocas y minerales.

   b. Extracción de arenas o áridos: se trata de movimientos de tierra conducentes a la obtención de arenas y áridos de todo tipo.

   c. Instalaciones anexas a la explotación: comprenden las edificaciones e instalaciones de maquinarias propias para el desarrollo de la actividad extractiva, o para el tratamiento primario de estériles o minerales.

   d. Infraestructuras de servicios: se consideran como tales aquellas infraestructuras (eléctricas, viarias, de abastecimiento o saneamiento, etc.) que han de desarrollarse para el servicio de una determinada explotación extractiva.

   e. Se incluyen en este uso los vertederos y escombreras.

2. Las condiciones de implantación son las siguientes:

   a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

   b. El proyecto técnico, además de las condiciones generales establecidas en estas Normas, deberá hacer referencia a los siguientes aspectos:

      - Extensión y límites del terreno objeto de la autorización, para lo cual se acompañará un plano de situación con reflejo de la edificación e infraestructuras existentes.
      - Clases de recursos a obtener, uso de dichos productos y áreas de comercialización.
      - Condiciones que resulten necesarias para la protección del medio ambiente, con especial referencia a las medidas a adoptar en evitación de obstrucciones en la red de drenaje.
      - Compromiso que se asuman, una vez concluidas la explotación, para la reposición del terreno o, en su caso, para la restauración del mismo mediante la conservación de los pequeños humedales que haya podido originar el laboreo, compromisos que deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo 12.2.6. Usos de carácter industrial en Suelo No Urbanizable.

1. Es el que corresponde al conjunto de operaciones que se ejecuten para la obtención y transformación de primeras materias, así como para su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte, almacenamiento y distribución, que resulten incompatibles con el medio urbano. Dentro del mismo se prevén las categorías que se expresan en el apartado 3.

2. Se trata de un uso autorizable únicamente en el Suelo No urbanizable de preservación del carácter rural o natural siempre que sus normas particulares no lo prohiban y previa declaración expresa de actuación de interés social.

3. Dentro del mismo se prevén las siguientes categorías

   A. **Industrias no compatibles con el medio urbano,** de acuerdo a lo definido en el Artículo 6.1.6 del Capítulo I, del Título VI de estas Normas, y que pese a cumplir con las condiciones de prevención ambiental, deban obligatoriamente ubicarse a una distancia superior a dos (2) kilómetros de cualquier núcleo de población agrupada. Las condiciones para su implantación son:

      a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación

exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de dos mil (2000) metros de cualquier núcleo de población agrupada o de doscientos cincuenta (250) metros de la vivienda más próxima.

e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al quince por ciento (15%) de la superficie de la parcela.

g. Ocupación máxima: El treinta y cinco por ciento (35%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

h. Plantación de arbolado en el 20% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

B. **Grandes industrias de difícil implantación en el medio urbano**. Son aquellas que desarrollan una actividad fabril que representen una importante contribución al progreso económico y social del municipio, medido en términos de empleo directo (con un mínimo de 100 trabajadores) e indirecto y que precisando al menos una parcela de más de 10 Has para su implantación, se acredite la inexistencia de parcelas en el suelo urbano y urbanizable para ello.

Las condiciones para su implantación son:

a. Se consideran en todo caso como "uso autorizable" en el Suelo No Urbanizable previa autorización de actuación de interés público, y su implantación exigirá el procedimiento de prevención ambiental previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994 de la Comunidad Autónoma.

b. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por la legislación específica de la actividad que desarrollan y demás normativa general o sectorial que le sea de aplicación.

c. Sólo se admitirá el emplazamiento en el medio rural de actividades de estas características cuando se justifique la imposibilidad o alta dificultad de implantación en los suelos calificados como industriales urbanos o urbanizables.

d. No podrán situarse en ningún caso a menos de mil metros del suelo urbano.

e. Parcela mínima: Diez (10) hectáreas.

f. Edificabilidad máxima: Una superficie equivalente al veinte por ciento (20%) de la superficie de la parcela. En parcelas superiores a treinta (30) hectáreas podrá edificarse una superficie equivalente al treinta por ciento (30%).

g. Ocupación máxima: El sesenta por ciento (60%) de la parcela, y con separación suficiente a linderos de fincas y edificaciones existentes para garantizar la seguridad y salubridad.

h. Plantación de arbolado en el 10% de la parcela y en los linderos, para evitar el impacto visual.

i. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase

de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

C. **Industrias Energéticas**. Son aquellas dedicadas a la generación de energía eléctrica a partir de combustibles fósiles no renovables o de recursos renovables (centrales fotovoltaicas). Se descarta la localización en el término municipal de Centrales Nucleares de Fisión. Respecto a las que utilizan combustibles fósiles se admite la localización de Centrales Térmicas con instalaciones de alta eficiencia energética (cogeneración) que utilicen gas natural, biocombustibles u otras materias primas que generen emisiones gaseosas como máximo un 50% superior a la emitida si se utilizara gas natural (Tipo Argelia).

A las Industrias energéticas les serán de aplicación las condiciones establecidas para las industrias incompatibles con el medio urbano de Los Barrios.

Artículo 12.2.7. Usos de equipamientos privados y servicios terciarios.

1. Los equipamientos privados y los servicios terciarios son susceptibles de ser declarados usos autorizables de interés público, previa justificación de la necesidad de implantación en el suelo no urbanizable, resulten compatibles con el régimen particular de la categoría de suelo no urbanizable que corresponda y no induzca a la formación de nuevos asentamientos

2. **Equipamientos privados**: Se consideran como tales al conjunto de actividades destinadas a satisfacer necesidades o a mejorar la calidad de vida de la población de los núcleos urbanos, tanto en el aspecto de ocio, como en el cultural, sanitario, deportivo, asistencial, etc. Se trata de dotaciones sin edificación significativa y ligadas con el esparcimiento al aire libre y con ocupación de grandes espacios, y caracterizadas por la necesidad o conveniencia de su implantación en el medio rural, tales como:

   a. Equipamientos deportivos turísticos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones destinadas a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre. Supone la construcción de instalaciones de carácter permanente. Son casos propios y genuinos de esta modalidad de instalaciones los campos de golf, los centros ecuestres, los parques de agua y otros análogos. Su implantación exigirá la elaboración de un Plan Especial que incluirá un Programa de Mejora Continua de la Calidad Ambiental, previendo medidas a desarrollar a lo largo de la vida de la actividad para reducir o minimizar las afecciones ambientales. En el plazo de cinco años desde el inicio de la actividad tendrán implantado y certificado un Sistema de Gestión Medioambiental normalizado. Las edificaciones e instalaciones propias de estos equipamientos no podrán superar una edificabilidad de 0.02 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo, en el caso de campos de gol, 0.04 metros de techo por metro cuadrado de suelo en el caso de los centros ecuestres y 0.05 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo en el caso de los campos de polo.

   b. Centros asistenciales especiales vinculados a la explotación natural de los recursos, centros de enseñanza técnica de explotación del medio y equipamientos sanitarios que resulten aconsejable su implantación en el medio rural, tal como se definen en los apartados c, d, y e del punto 2 del Artículo 12.2.6 anterior. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas.

3. **Servicios Terciarios**: Son las destinadas al desarrollo de la vida social y al divertimento. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación y se regirán por el contenido de las Normas Generales de uso y edificación. Engloba a las siguientes actividades:

   a. Hoteles Rurales: Hoteles cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza. Se adecuarán a lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable. La parcela mínima será de cinco (5) hectáreas. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.

   b. Las instalaciones permanentes de pernoctación y restauración (hostales, moteles y las casas de comidas y bebidas en general) al servicio de los usuarios del viario local o comarcal, que comportan instalaciones de carácter

permanente. Pueden incluir discotecas, pubs, terrazas al aire libre, piscinas y similares. La parcela mínima será de tres(3) hectáreas, con un edificabilidad máxima de 0,035 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo. No obstante, cuando se trate de la rehabilitación de edificaciones existentes para su adecuación, se admitirá la parcela existente.

c. Otras instalaciones de turismo rural, de acuerdo con lo definido para este uso por la legislación sectorial de aplicación, localizándose preferentemente en edificaciones existentes. En el caso de nueva construcción deberán respetarse las tipologías constructivas propias de la zona.

d. Campamentos de turismo, en las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

e. Las estaciones de servicio y unidades de suministro de venta de carburantes y productos petrolíferos.

4. Con carácter general, las instalaciones y edificaciones autorizables deberán cumplir las siguientes condiciones:

   a. El 30% de la parcela deberá destinarse a arbolado y zonas ajardinadas, pudiendo sólo ser ocupada por edificaciones el 20% de la misma.

   b. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

Artículo 12.2.8. Uso de vivienda agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones de la parcela y edificabilidades máximas:

   - Parcela mínima: Seis (6) hectáreas en secano y tres (3) hectárea en regadío.

   - Superficie máxima construida para vivienda, incluso construcciones auxiliares: En las parcelas mínimas, doscientos (200) metros cuadrados; en parcela superiores a seis (6) hectáreas, trescientos cincuenta (350) metros cuadrados.

   - Altura máxima: dos plantas y nueve (9) metros.

3. Condiciones generales de implantación.

   a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

   b. Garantía de vinculación a la explotación.

   c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

   d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

   e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

   f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

4. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse autorización específica mediante un procedimiento análogo al que se establece para el Proyecto de Actuación de Interés Público.

CAPITULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN.

Artículo 12.3.1. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades que, se consideran con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico.

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 y procurando la restauración hacia ese estado cuando hubiera áreas degradadas que así lo exigieran.

Artículo 12.3.2. Zonas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección

Las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, se estructuran, a los efectos del otorgamiento de su régimen jurídico establecidos por el presente Plan General, en las siguientes zonas:

- Espacios de Especial Protección por Legislación Específica.
- Espacios de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística

Artículo 12.3.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Dentro de esta categoría se distinguen las siguientes subcategorías:

a. Parque Natural de Los Alcornocales.

1. Dentro del término de Los Barrios el Parque Natural de Los Alcornocales afecta 25.304 Has., correspondiendo al 76 % de la superficie del término municipal. Destaca la importancia y el buen estado de conservación de, prácticamente, un único bosque de alcornoque con acebuchales y quejigales, gran variedad arbórea y arbustiva y la existencia de canutos que conservan formaciones de laurisilva. La fauna también es destacada por la variedad específica caracterizada por la presencia de corzos, ciervos y multitud de rapaces. La tradicional explotación del alcornocal se basa en la extracción corchera, la caza, la agricultura en secano y la ganadería.

2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Parque Natural de Los Alcornocales se estará a lo dispuesto en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales (PORN) y en el Plan Rector de Uso y Gestión (PRUG) de dicho espacio natural protegido, aprobado por Decreto 87/2004, de 2 de marzo.

3. Las normas del PORN y PRUG también se aplicaran a los terrenos incluidos en las subcategorías de dominio público hidráulico y sistema viapecuario que se encuentren dentro del ámbito de la delimitación del Parque Natural

b. Paraje Natural de las Marismas del Río Palmones.

1. Localizado en la margen izquierda del río Palmones supone una pequeña parte del Paraje Natural Marismas del Palmones, abarcando desde el entronque de este con el río Guadacorte hasta su desembocadura en la Bahía de Algeciras. Si bien la mayor parte del Paraje se localiza dentro del término de Algeciras, una fina franja de la desembocadura del Palmones se integra en esta figura de protección en el término de Los Barrios, presentando marcados caracteres marismeños, lo que condiciona las características de su suelo, el evidente carácter halófito de su flora y el marino de su fauna.

2. Para los usos característicos, autorizables y prohibidos en el ámbito del Paraje Natural se estará a lo dispuesto en el PORN y PRUG de dicho espacio natural protegido, actualmente en fase de Proyecto de Decreto. Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen establecido en la Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1.989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el reglamento general de la misma.

c. Sistema Viapecuario, distinguiendo entre las vías pecuarias existentes y los trazados alternativos propuestos en el presente Plan General.

El sistema viapecuario aparece representado en el plano de ordenación nº 3 "Ordenación estructural. Suelo No Urbanizable". El régimen del sistema viapecuario será el

establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y en el artículo 8.3.5 de las presentes Normas urbanísticas. Los suelos del sistema viapecuario del término tienen la consideración de Sistema General.

d. Dominio Público Hidráulico.

Se estará a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 1 / 2.001 (Texto Refundido de la Ley de Aguas) y a las determinaciones contenidas en la Sección Primera del Capítulo II del Título VIII y el artículo 8.3.3 de las presentes Normas urbanísticas.

En el plano nº 3 "Ordenación estructural. Suelo No urbanizable" se exponen los cauces más significativos para los que se propone el deslinde del Dominio Público Hidráulico. Se propone para estas áreas la regeneración de su vegetación natural en aras de la creación de hitos paisajísticos lineales y la restauración ecológica, quedando orientados a los usos de protección medioambiental y de generación de espacios de interés didáctico y recreativo de uso público que legalmente le corresponden.

Dentro de estos suelos se distinguen por su especial singularidad y potencialidad como nuevos espacios naturales, turísticos y deportivos los Embalses de Charco Redondo y El Prior, láminas de agua embalsadas artificialmente para el abastecimiento de los núcleos de población, del sector industrial y de la agricultura. El objeto de su especial protección es promover su conservación, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose éstas a la mejora de las formaciones vegetales, control de aterramiento, contaminación y eutrofización y a operaciones de limpieza.

El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos, las condiciones y particularidades del sector de Embalses, se establecen en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

e. Dominio Público Marítimo Terrestre.

El régimen de los suelos incluidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre será el establecido en la Legislación Sectorial correspondiente: Ley 22/1.988 de 28 de Julio, de Costas y el Real Decreto 1471/1.989 de 1 de diciembre por el que se aprueba el reglamento general de la misma.

f. Especial Protección Arqueológica.

Se incluyen en esta categoría los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal, que aparecen relacionados e identificados mediante sus coordenadas UTM en la Memoria de Ordenación del presente Plan y en el Plano de Ordenación nº3 "Ordenación estructural: Suelo No Urbanizable". La protección en estas áreas abarcará a todos los terrenos incluidos en un radio de 150 metros con centro en el punto de coordenadas definido. Los yacimientos arqueológicos de Los Barrios abarcan desde el Paleolítico Inferior hasta la Edad Moderna. Los más antiguos son los útiles líticos encontrados en la Terraza del Río Palmones. También al Paleolítico pertenecen las numerosas pinturas rupestres conservadas en cuevas y abrigos. La Época Romana está representada por asentamientos del Bajo Imperio. De la Alta Edad Media se encuentran torres defensivas y construcciones funerarias, mientras que de la Edad Moderna aparecen las torres vigía y ermitas.

Se consideran incluidas, asimismo, en esta categoría aquellas otras áreas en las que se pueda comprobar la existencia de restos arqueológicos de interés, susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica y que requieren un régimen cautelar que preserve el interés público.

Todos estos espacios son susceptibles de alcanzar la declaración que se establece en los artículos 48 y 49 de la Ley 1/91 de Patrimonio Histórico de Andalucía y 72 del Decreto 19/95 de 7 de Febrero.

g. Bosque Isla de "El Palacio".

1. Se trata de un pinar de 53 Has. formado por pino piñonero junto con ejemplares de algarrobo y casuarinas, todos ellos resultado de repoblaciones y plantaciones. El sotobosque aparece disperso y con escaso porte debido a la acción del ganado y los desbroces, presentando especies propias del matorral propio de degradación del alcornocal, como la lavanda, el brezo, aulagas y enredaderas sobre un pastizal en el que se han citado especies herbáceas endémicas de la flora. Estos valores ambientales justifican su inclusión en el Inventario de los "Bosques-Isla" de la Provincia de Cádiz publicado en 2001 por la Consejería de Medio Ambiente.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos incluidos en esta subcategoría del suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

Artículo 12.3.4. Suelo No urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.

1. Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística los sectores que se relacionan a continuación, y cuyas condiciones particulares y singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a estas Normas Urbanísticas.

a. Aljibe Forestal.

Estas zonas, además de su valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales.

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal, pinar y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando un gradiente entre las masas puras, las mixtas de acebuchal/alcornocal y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

b. Acebuchales.

Constituyen este sector los bosques de alcornocales y acebuches con sotobosque y las formaciones climáticas de arbustos y matorral, presentes en las cotas superiores y vaguadas del interfluvio Palmones- Guadarranque o aledaños al Parque Natural de los Alcornocales. Tienen un valor intrínseco como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, mostrando un especial potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, siendo fundamentales en la previsión de avenidas fluviales y procesos erosivos. Su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de las Dehesas, le da una funcionalidad acorde con la naturaleza

El objeto de su especial protección es la conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios, integración con los sistemas de vías pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando una retícula de masas puras, mixtas de acebuchal/alcornocal/matorral y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

c. Vegas Fluviales.

Constituyen este sector las llanuras y terrazas fluviales. Se trata de suelos que, por lo general, han sido objeto de una intensa transformación con la implantación de usos agrícolas en las vegas de los principales ríos, empleadas para la explotación agrícola y ganadera. Se encuentran en los interfluvios de los cursos bajos del Palmones, Guadacorte y Guadarranque y presentan ocasionalmente ocupación por edificación, a pesar del alto riesgo de inundación existente.

El objeto de su especial protección es el mantenimiento de los usos agrícolas, control de calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgos de contaminación por fertilizantes y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.

2. El régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos de los terrenos clasificados como no urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística, será el establecido en las fichas anexas de las presentes Normas Urbanísticas.

CAPITULO IV. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE DE PRESERVACIÓN DEL CARÁCTER NATURAL O RURAL

Artículo 12.4.1. Delimitación y Objetivos

1. Delimitación. Comprende este apartado aquellas unidades con valor ecológico, medioambiental, paisajístico y/o productivo que no se consideran adecuados para un desarrollo urbano racional y sostenible de acuerdo con el Modelo Territorial adoptado por este Plan, debiendo quedar garantizado la preservación de su carácter rural.

2. Objetivos. Preservación del carácter natural y rural, manteniendo y potenciando la producción y el uso agrícola, ganadero o forestal, posibilitando la implantación de determinados usos en circunstancias adecuadas que no deterioren ni entren en incompatibilidad con la adecuada preservación del medio y el hábitat rural.

Artículo 12.4.2. Áreas del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

Atendiendo a sus características se distinguen en el Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural, las áreas que se relacionan a continuación, y cuyo régimen de usos característicos, autorizables y prohibidos, sus condiciones particulares, y sus singularidades se detallan en las fichas individualizadas contenidas como anexo a las presentes Normas:

a. Pastizales y Dehesas.

Se incluyen en esta área del Suelo No Urbanizable de preservación por su carácter natural o rural pastizales empleados para ganadería extensiva en las colinas y los cerros el interfluvio Palmones- Guadarranque sobre suelos profundos margosos y arcillosos. La cubierta vegetal es herbácea y de acebuchal aclarado, otras veces sustituido por formaciones de matorral con dominio del lentiscal o el palmital, que soporta usos agroforestales y cinegéticos.

El objeto de su preservación es tomar medidas de fomento y mejora de la cubierta herbácea y de la dehesa de acebuche que impida la erosión de los suelos de bujeos, con la finalidad de

mantener el área como espacio productivo ganadero tradicional, claramente reconocible en el paisaje del Campo de Gibraltar y signo de identidad local a conservar.

CAPITULO V. SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE

Artículo 12.5.1. Objetivos, Naturaleza y Destino

1. Objetivos. Reservar y optimizar la función concreta que se le asigne a cada uno de los Sistemas Generales.

2. Naturaleza y Destino. Tienen diversa naturaleza y destino que se especifican en cada caso en los planos de ordenación para cada sistema en concreto.

3. Serán usos característicos y autorizables aquéllos que se corresponden con su destino concreto.

Artículo 12.5.2. Categorías

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable se clasifican en:

a. De Equipamientos y Servicios Públicos.

- Vertedero de residuos urbanos.
- Vertedero de inertes industriales.
- Complejo Medioambiental "Sur de Europa".
- Tanatorio de Los Barrios.

b. De Transporte e Infraestructuras Básicas.

- Conjunto de las carreteras y sistemas generales de Nivel Interurbano (tramo del RVB-8) no excluidas de la clasificación del suelo por su interés regional o supramunicipal.
- Trazados y tendidos de las redes infraestructurales existentes o de futura implantación en aplicación de las condiciones establecidas en la Sección Cuarta del Capítulo 8 del Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.
- Estación Depuradora de agua potable.

- Depósito de Abastecimiento de agua potable.

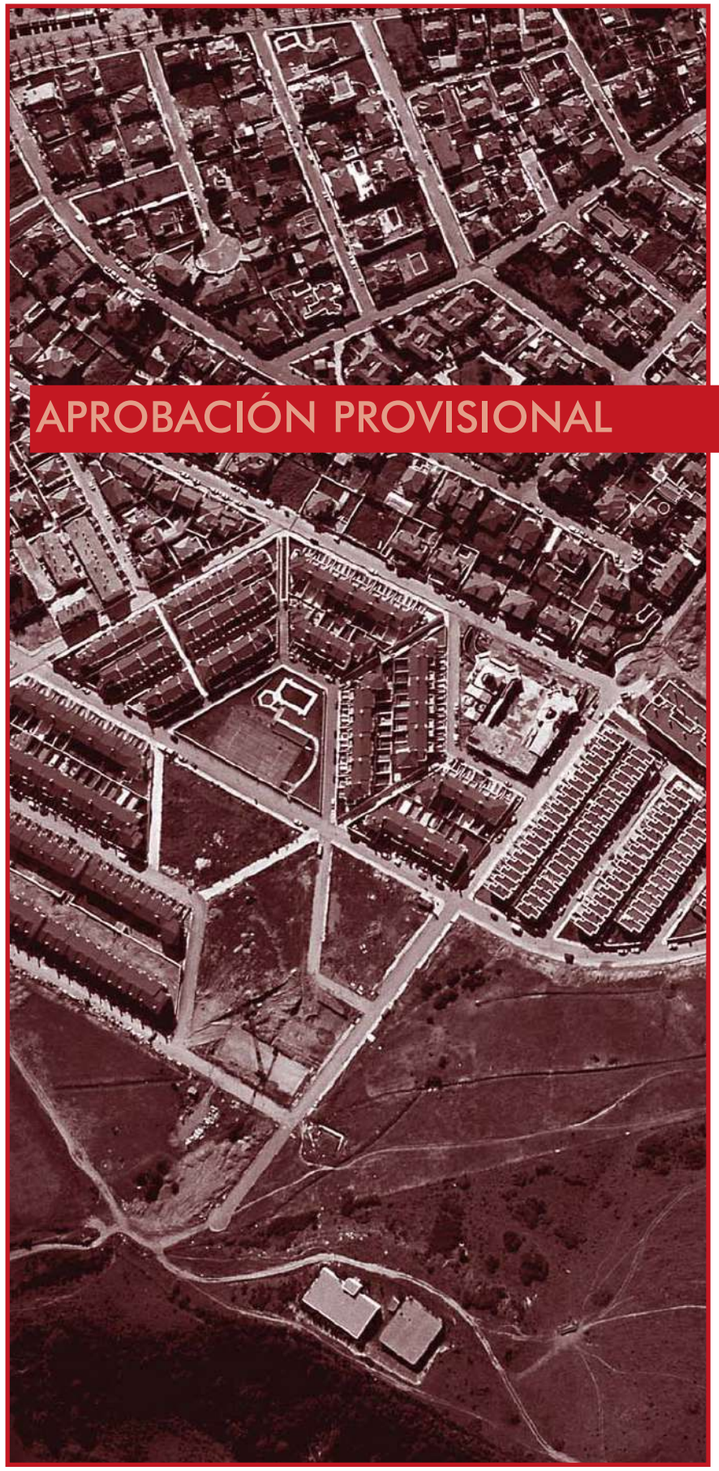
c. Las Vías Pecuarias, a excepción del tramo alternativo que se detrae del ámbito original del Suelo Urbanizable Sectorizado SUOT-21 El Fresno Sur, que queda excluido de la clasificación del suelo al objeto de adscribirlo a dicho sector para su obtención.

Artículo 12.5.3. Necesidad de localización en el medio rural y servidumbres

1. Los usos calificados por el presente Plan como Sistema General en Suelo No Urbanizable, llevan implícita la declaración de utilidad pública y la necesidad de localización en el medio rural, por lo que resulta innecesaria la declaración o constatación de estas circunstancias, pudiendo autorizarse sin necesidad de elaboración del Plan Especial salvo los casos expresamente excepcionados en las normas que regulan los usos del suelo no urbanizable.

2. Se califican como Suelo No Urbanizable de protección del sistema de comunicaciones, los terrenos clasificados como tal que estén afectados por la servidumbre de protección de las carreteras y ferrocarril; la zona afectada coincidirá en cada caso con el ámbito de las servidumbres y limitaciones establecidas en la legislación sectorial correspondiente, prohibiéndose en ellas cualquier tipo de calificación.

3. En los terrenos en los que deban implantarse o transcurrir infraestructuras, dotaciones o equipamientos públicos, sólo pueden llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización.



APROBACIÓN PROVISIONAL

DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS

IR AL ÍNDICE GENERAL

DISPOSICIONES DEROGATORIA Y TRANSITORIAS.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogado el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Los Barrios aprobado definitivamente por Acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo de Cádiz así como cuantos instrumentos de planeamiento se hayan aprobado en su desarrollo, sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Primera.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA. EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO APROBADO DEFINITIVAMENTE ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DEL NUEVO PLANEAMIENTO GENERAL.

1. Los Planes Parciales de los sectores del suelo urbanizable del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados, incorporando el Plan General la ordenación y determinaciones específicas para cada uno de los ámbitos territoriales objeto de aquellos. En aquellos casos que la derogación se realiza mediante una labor de refundición, dichos Planes Parciales servirán como criterio interpretativo para solucionar las dudas que pudieran plantearse en la aplicación de la normativa contenida en este Plan, salvo que de los documentos integrantes de éste se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones incluidas en aquellos Planes Parciales.

   Si a la entrada en vigor del presente Plan General quedase pendiente la ejecución de algunas de las fases de urbanización, éstas deberán culminarse en el plazo de un año. Los plazos establecidos para la realización de la edificación se ajustarán al régimen general establecido en las Normas del Plan General.

2. Los Planes Especiales de reforma interior del suelo urbano del planeamiento general anterior aprobados definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio, salvo los correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados, quedan derogados aplicándose las mismas reglas que en el número anterior.

3. Los Planes aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General correspondientes a los Ámbitos de Planeamiento Incorporados expresamente reconocidos como tales en este Plan General, se ajustarán a lo dispuesto en los Títulos IX, X, y XI de las presentes Normas Urbanísticas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA. EDIFICACIONES Y PARCELAS EN SUELO URBANO

Las parcelas, constituidas como fincas registrales independientes, existentes antes de la entrada en vigor de este Plan General localizadas en el suelo urbano consolidado y calificadas con usos lucrativos con dimensiones inferiores a la parcela mínima establecida por éste, se consentirán se edifiquen si no hubiese posibilidad de agregación y respetasen las superficies mínimas establecidas por el planeamiento urbanístico anterior para la zona en la que ubican.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA TERCERA. EDIFICACIONES EN FUERA DE ORDENACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE

1. Los edificios y construcciones destinados a usos prohibidos por las presentes Normas en suelo no urbanizable, se sujetarán a las siguientes reglas:

   a. Las viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran construidas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, las que impliquen mejora y reforma.

      En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no suponga aumento del volumen edificable.

   b. Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y

consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

No obstante lo anterior, cuando el uso prohibido al que se destine la edificación sea perteneciente a una actividad molesta para la que no se cuente con la pertinente licencia de apertura, sin perjuicio de proceder a la inmediata paralización de la actividad, las intervenciones admisibles en la edificación serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

2. Si la disconformidad, no lo es el por el uso, sino por simplemente es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones de las presentes Normas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA CUARTA

Los terrenos incluidos en los ámbitos de las unidades de ejecución derivadas del planeamiento urbanístico anterior que contaran con proyecto redistributivo aprobado definitivamente a la entrada en vigor del presente Plan General seguirán ejecutándose conforme al Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización que desarrollen las determinaciones del planeamiento urbanístico aprobado con anterioridad salvo que del régimen particular establecido para el Ámbito de Planeamiento Incorporado que corresponda se dispusiera otra cosa.

Las obras de urbanización pendientes, deberán culminarse en un plazo máximo de dos años.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA QUINTA

1. En los terrenos clasificados como Suelo Urbano a la entrada en vigor de la actual Ley de Costas, esto es, el 29 de Julio de 1988, así como los que en dicha fecha en ejecución de planes de desarrollo merecían tal clasificación por contar con la infraestructura precisa, y, los que hayan merecido esta clasificación con posterioridad, por la ejecución de un Plan Parcial aprobado definitivamente con anterioridad al 1 de Enero de 1989 atendiendo a los plazos previstos, se aplicará en la zona de servidumbre de protección el siguiente régimen jurídico:

   A. En las edificaciones existentes, en las que no proceda su demolición, emplazadas en la zona de servidumbre de tránsito solo se permitirán las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación siempre que se garantice la localización alternativa de la servidumbre. En el resto de la zona de servidumbre de protección podrán autorizarse obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor pueda ser tenido en cuenta a efecto expropiatorios.

   B. Para la autorización de los nuevos usos y construcciones en la zona de servidumbre de protección se estará a las siguientes reglas:

      1ª. Cuando se trate de usos o construcciones no prohibidas en el artículo. 25 de la Ley, se estará al régimen general en ella establecido y a las determinaciones del planeamiento.

      2ª. Cuando la línea de las edificaciones existentes esté situada a una distancia inferior a 20 metros desde el límite interior de la ribera del mar, para el otorgamiento de nuevas autorizaciones para usos destinados a residencia o habitación deberán cumplir los siguientes requisitos: Con carácter previo o simultáneo a la autorización deberá aprobarse un Estudio de Detalle cuyo objetivo primordial será el proporcionar un tratamiento urbanístico homogéneo al conjunto de la fachada marítima en el que se acredite el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en la regla 2ª de la Disposición Transitoria Tercera.3 de la Ley 22/1.988, de 28 de julio, según la redacción dada por la Ley 53/2.002

de 30 de Diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.
A tal fin, quedan suspendidas las licencias de obra nueva y sustitución en la zona de servidumbre de protección de la desembocadura del río Palmones que se localiza en el tramo de la fachada marítima desde la calle Trasmallo hasta el colegio Casa de la Virgen, hasta tanto se formalice y apruebe con el informe favorable de las Administraciones competentes en materia de protección del dominio publico marítimo terrestre, un Estudio de Detalle para darle un tratamiento homogéneo a la citada fachada, y se justifique el cumplimiento de los requisitos de la Disposición Transitoria Tercera 3 de la Ley de Costa. Igual régimen será aplicable para el tramo de la fachada marítima de Palmones correspondiente al inicio de la Avenida Andalucía y la Calle Guadiana.

2. En los demás casos, las edificaciones e instalaciones existentes en la zona de servidumbre de protección de 100 metros se ajustarán a las siguientes determinaciones:

a. En la zona de servidumbre de protección de cien metros, los usos se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar, los usos permitidos en esta zona con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, según establecen los artículos 48.1 y 49 del R.D. 1112/1992, por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley de Costas

b. En las construcciones e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas podrán realizarse, previa autorización de la Administración de la Comunidad Autónoma obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

c. Las obras e instalaciones existentes que ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión.

d. Las construcciones e instalaciones existentes que se emplacen en la zona de servidumbre de tránsito, no podrán en ellas realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración correspondiente.

DISPOSICIÓN ADICIONAL

En el plazo máximo de tres años desde la entrada en vigor del presente Plan, se formularán y aprobarán por el Ayuntamiento las Ordenanzas Municipales previstas para el desarrollo del mismo; de igual modo, se procederán a adaptar a sus previsiones y contenidas las Ordenanzas vigentes.

ANEXO I. DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO PRELIMINAR

Artículo 1. Carácter de las normas contenidas en este Anexo.

1. Las Disposiciones generales contenidas en este Anexo sobre intervención administrativa municipal en materia de uso y de la edificación tienen el carácter de Ordenanzas Urbanísticas, conforme a las previsiones del artículo 19.1.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y complementan la normativa contenida en el Capítulo VIII del Título IV De las Normas del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. El contenido de las disposiciones contenidas en este Anexo, puede ser completado o modificado por la aprobación de unas Ordenanzas Municipales todo ello conforme a las previsiones del artículo 24 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y de la legislación de régimen local.

CAPÍTULO I. RÉGIMEN DE LAS LICENCIAS

Artículo 2. Actos sujetos a Licencias.

1. Están sujetos a previa licencia urbanística municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueren procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, los actos relacionados en los artículos 169 y 170 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y, en general, los actos de construcción o edificación e instalación y del uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo, y, en particular, los señalados en el artículo 4.8.3 de las Normas Generales del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Es objeto de la actividad de intervención pública en el trámite de la licencia la constatación, por parte de la Administración Municipal, que los actos de edificación y uso del suelo que pretenden realizar los interesados se ajustan a las normas urbanísticas. Para realizar esta función pública, las solicitudes de licencia urbanística deberán ir acompañadas del correspondiente Proyecto Técnico o documentación exigible conforme a estas normas.

Artículo 3. Efectos de la licencia

1. La licencia urbanística de edificación, obtenida de modo expreso, o, en su caso, por silencio administrativo, es el título jurídico administrativo que autoriza a realizar los actos de edificación en unidades aptas para ello conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística.

2. Las licencias se entenderán otorgadas salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros y no podrán ser invocadas por los particulares para excluir o disminuir la responsabilidad civil o penal en que incurran en el ejercicio de las actividades correspondientes.

3. En todo caso, el otorgamiento de las licencias no implicará para el Ayuntamiento responsabilidad alguna por los daños o perjuicios que puedan producirse con motivo u ocasión de las actividades que se realicen en virtud de las mismas. Producirán efectos entre el Ayuntamiento y el sujeto a cuya actuación se refieran pero no alterarán las situaciones jurídicas privadas entre éste y las demás personas.

4. En las actuaciones asistemáticas, la licencia habrá de verificar también si la parcela reúne las condiciones para merecer la condición tanto de suelo urbano consolidado por la urbanización como de solar. En las actuaciones asistemáticas en suelo urbano no consolidado deberán constatar el ajuste entre el aprovechamiento objetivo y el subjetivo.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo previsto en la legislación de Régimen Local que resulte aplicable, por lo dispuesto en las presentes Normas y en las Ordenanzas Municipales.

Artículo 4. Contenido de la licencia

1. Cuanto se dispone en las Normas del Plan General así como en las disposiciones que la complementan respecto a condiciones de edificabilidad y uso, así como sobre condiciones estéticas, higiénicas o de otra naturaleza, se entenderá incluido en el contenido del acto de otorgamiento de la licencia.

2. Los titulares de la licencia o sus causahabientes, deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y así mismo el contenido implícito (que es el definido por las Normas en su documentación técnica y en sus Normas Urbanísticas), según la clase y destino del suelo y las condiciones de edificabilidad y usos, de las normas Básicas de Edificación (NBE).

3. No podrán justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas u Ordenanzas, especialmente en lo relativo a localización, destino, aspecto exterior o dimensiones de los edificios o a la ordenación de su entorno, en el silencio o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, el empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse a la Administración Urbanística Municipal en solicitud de información.

4. Las condiciones especiales se harán constar en el documento al que se incorpora o mediante el cual se formalice o notifique la licencia.

5. Aprobada y concedida la correspondiente licencia, quedará el Proyecto Técnico incorporado a aquélla como contenido material de la actuación autorizada completada con las con las condiciones que la Administración establezca en el propio acto del otorgamiento de la misma.

Por ello, a la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del Proyecto aprobado, en el que se hará constar, mediante diligencia suscrita por el Secretario, la fecha del acuerdo de aprobación y consiguiente concesión de licencia, sellado con el de la a la Administración Urbanística Municipal y que prevalecerá sobre cualquier otra descripción de la obra o instalación autorizada.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal toda alteración durante el curso de las obras del proyecto, salvo meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos del mismo que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fijados en las condiciones particulares de la licencia, y, específicamente, las modificaciones que afecten a cambios de uso, a las condiciones de volumen y forma de los edificios, condiciones de posición y ocupación del edificio en la parcela, condiciones de edificabilidad, número de viviendas, condiciones de accesibilidad, y a las medidas de protección contra incendios, seguridad y condiciones estéticas.

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

Artículo 5. Proyecto Técnico.

1. A efectos de ejercicio de la competencia municipal sobre intervención en la edificación y uso del suelo, se entiende por Proyecto Técnico el conjunto de documentos que definan las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración Municipal conocer el objeto de las mismas y determinar si se ajusta a la normativa urbanística aplicable. Dicho Proyecto Técnico podrá desarrollarse o completarse mediante otros documentos técnicos, debiéndose mantener entre todos ellos la necesaria coordinación bajo la responsabilidad del Proyectista.

2. Los proyectos deberán venir suscritos por técnico o técnicos competentes en relación con el objeto y características de lo proyectado y visados por los respectivos colegios profesionales o, en su caso, por la oficina de supervisión de proyectos de la Administración correspondiente. En este último caso, deberá ir acompañado necesariamente de los informes técnicos que le han servido de base y de la certificación administrativa de que

los proyectistas son personal perteneciente el órgano administrativo peticionario.

Cuando el proyecto se desarrolle o complete mediante documentos técnicos desarrollados por otros técnicos, se mantendrá entre ellos la necesaria coordinación por parte del autor del proyecto, siendo necesario el visado de estos documentos por el Colegio profesional del proyectista u otras formas alternativas que garanticen la citada coordinación.

3. Con independencia del contenido documental del expediente administrativo para la obtención de licencia urbanística, el Proyecto Técnico, salvo que otra cosa se dispusiese en esta Normas, estará compuesto como mínimo de: memoria descriptiva, memoria justificativa, memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones establecidas por el planeamiento, junto con los planos, mediciones, presupuesto, así como la documentación exigida por los reglamentos técnicos aplicables.

4. Los técnicos firmantes del proyecto son responsables de su calidad, de la idoneidad de las determinaciones constructivas y técnicas que el mismo desarrolla y del cumplimiento de toda la legislación relacionada con dichos extremos. Una vez presentado el proyecto ante la Administración municipal, de la exactitud y veracidad de sus datos, responderán el promotor y los Proyectistas a todos los efectos.

5. En los casos en que las actuaciones que por su naturaleza o menor entidad técnica no requieran la presentación de Proyecto Técnico, estas se podrán acometer conforme al procedimiento simplificado que establezca el Ayuntamiento, aportando los documentos que se contienen en el presente Anexo según el tipo de actuación de que se trate.

Artículo 6. Pérdida de vigencia de las licencias.

1. Las licencias urbanísticas tendrán vigencia en tanto se realice la actuación amparada por las mismas y, de acuerdo con las prescripciones que integran su contenido.

2. La pérdida de eficacia de las licencias se producirá por alguna o algunas de las causas que a continuación se relacionan:

   1. Resolución de la Administración municipal por la que se disponga de oficio, o a instancia de otros Organismos, y particulares, la anulación de Licencias cuyo contenido constituya manifiestamente infracciones urbanísticas graves o muy graves, previa instrucción del procedimiento correspondiente conforme a la regulación contenida en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

   2. Desistimiento o renuncia del interesado comunicados a la Administración concedente.

   3. Incumplimiento de las condiciones a que, de conformidad con las normas aplicables, estuviesen subordinadas.

   4. Caducidad de la Licencia.

3. La perdida de eficacia de las licencias conllevará la obligación para el titular de la misma de reponer, a requerimiento de la Administración municipal, la realidad física al estado en que se encontrare antes de la concesión de aquéllas.

Artículo 7. Condiciones de iniciación y ejecución de las obras

1. Solamente se considerarán iniciadas las obras o instalaciones, cuando concurran, conjuntamente, los requisitos siguientes:

   a. Que se haya comunicado previamente por escrito su iniciación a la Administración Urbanística Municipal y obtenido el Acta de Tira de Cuerda.

   b. Que se haya emprendido la realización de los trabajos y que exista una relación funcional entre lo ejecutado y la obra o instalación proyectada, objeto de la licencia.

2. A efectos de la consideración del momento de la iniciación y conclusión de las obras amparadas en una licencia o su prórroga, se entenderá que éstas habrán de iniciarse y concluirse en la totalidad de las obras previstas en cada tipo de obra y para la fase o etapa respectiva. En otro caso, caducará la licencia o su prórroga para las partes no ejecutadas o concluidas en el plazo de vigencia concedido.

3. Cuando se produjeran hallazgos no previstos en los usos y condiciones de las Normas en las licencias, ésta se considerarán en suspenso, interrumpiéndose las obras de inmediato.

4. En las licencias de obras mayores, únicamente podrán iniciarse las obras autorizadas previo cumplimiento, en la forma exigida en estas Normas, de la obligación de aportación de aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio así como del Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y del Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

Artículo 8. Caducidad.

A. Procederá la caducidad de las Licencias en los siguientes casos:

   a. Si no se aportara la documentación necesaria para el inicio de las obras en el plazo previsto en la presente Norma.

   b. Si no comenzaran las obras o actuaciones autorizadas en el plazo establecido a contar desde la fecha de notificación de su otorgamiento.

   c. Si una vez comenzadas las obras o el ejercicio de la actividad autorizada, quedaran interrumpidas por un período superior a tres meses.

   d. Si la duración de las obras fuera superior a treinta y seis meses desde la fecha de concesión de la licencia urbanística. Quedan exentas de esta obligación aquellas obras que por su especial complejidad constructiva precisen para su ejecución, a juicio de la Administración, de un plazo superior, en cuyo caso se fijará, en el acta de concesión de la licencia, el plazo máximo para la ejecución de las mismas.

B. La caducidad se producirá por el mero transcurso de los plazos señalados, aumentados, en su caso, con las posibles prórrogas que pudieran haber sido concedidas y, surtirá efectos una vez dictada resolución expresa por parte del órgano competente, previa audiencia del interesado, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento Administrativo Común. Las actuaciones que se realicen una vez declarada la caducidad de la licencia, se considerarán como no autorizadas, dando lugar a las responsabilidades correspondientes.

   La declaración de caducidad producirá la extinción de la licencia a todos los efectos, pudiendo dar lugar a la inscripción en el Registro Municipal de Solares de la parcela o solar correspondiente, en la forma legalmente establecida.

Artículo 9. Prórrogas

1. Salvo los casos de solares inscritos en el Registro de Solares, a petición de los interesados, que deberán formalizar antes de que finalicen los plazos respectivos, señalados en el artículo anterior y, por causa justificada, podrá autorizarse prórroga de la licencia con carácter general, siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga:

2. Para la iniciación, podrá solicitarse por una sola vez la prórroga de una licencia en vigor para un nuevo período de cuatro meses.

3. Para la reanudación de la obra interrumpida, podrá autorizarse por una sola vez, la prórroga por dos meses.

4. Para la financiación de las obras, de no contar con prórroga anterior, podrá autorizarse una definitiva por plazo adecuado no superior a seis meses, salvo que en función de las obras ejecutadas y la complejidad de las pendientes de realizar y, en su caso, la alegación que sobre este extremo se formule y justifique en la solicitud de prórroga, se determine una mayor.

Artículo 10. Rehabilitación de Licencias.

La declaración de caducidad no obsta al derecho del titular o de sus causahabientes de solicitar nueva licencia para la realización de las obras pendientes o el ejercicio de las actividades autorizadas, adaptándose aquella al planeamiento vigente en el momento de su petición. Para la obtención de esta nueva licencia podría utilizarse el proyecto anteriormente tramitado, debidamente actualizado, o bien un proyecto nuevo adicional para las obras que resten por ejecutar. A todos los efectos, la fecha de la licencia será la del otorgamiento de la rehabilitación de la misma.

Artículo 11. Obligaciones del titular de la licencia

1. La licencia de las obras obliga a su titular o causahabiente a lo siguiente:

   a. Satisfacer previamente las tasas oficiales, como consecuencia de las actividades autorizadas en ella o derivadas de su ejecución.

   b. Construir o reponer la acera fronteriza a la finca dentro del plazo de conclusión de la obra.

   c. Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública.

   d. Instalar y mantener en buen estado de señalización diurna y nocturna y de conservación la valla de precaución, durante el tiempo de las obras.

2. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitante habrá de depositar o garantizar con aval bancario, previamente a la concesión de la licencia, cuya cantidad será como mínimo el doble del coste de construcción de la acera reglamentaria correspondiente a la finca; salvo cuando se incluyera en las obras del Proyecto de Urbanización.

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

Artículo 12. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras.

1. Las licencias pueden ser transmitidas por sus titulares, subrogándose el cesionario en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones objetivas de la Licencia ni de sus efectos.

2. La transmisión de licencias deberá comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. Sin el cumplimiento de estos requisitos, las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma. En caso de sustitución de la dirección técnica, se deberá comunicar a la Administración Urbanística Municipal, indicando la identificación y el número de colegiación de los nuevos técnicos, siendo visada dicha documentación por los colegios profesionales correspondientes.

3. Las actuaciones urbanísticas autorizadas se llevarán a cabo conforme el contenido de la Licencia. Contra toda alteración de los términos de ésta, que no haya sido objeto de autorización municipal previa, la Administración llevará a cabo las actuaciones previstas en la legislación urbanística. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras, las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

Artículo 13. Solicitud de licencia e impulso del procedimiento

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

2. Las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento o en el específico de la Administración Urbanística Municipal.

3. Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia se determinan en las presentes disposiciones así como las exigidas en el resto de Ordenanzas Municipales que resulten de aplicación.

4. La presentación de la solicitud, siempre que venga acompañada de la totalidad de documentación en cada caso exigible, determinará la iniciación del expediente y, consiguientemente, el cómputo del inicio del plazo para resolver.

5. El procedimiento se impulsará de oficio en todos sus trámites, acordándose en un solo acto todos los trámites que, por su naturaleza, admitan una impulsión simultánea y no sea obligatorio su cumplimiento de forma sucesiva.

6. Sin perjuicio de lo que se regule en cada procedimiento específico, las solicitudes deberán de acompañarse en todos los casos de la siguiente documentación administrativa:

   a. Instancia normalizada, debidamente cumplimentada, ajustada al procedimiento y tipo de actuación específicos de que se trate.

   b. Documento justificativo del cumplimiento de las obligaciones fiscales correspondientes a la licencia solicitada.

   c. Acreditación de la personalidad del interesado y, en su caso, de su representante legal.

   d. Medios de comunicación disponibles para poder contactar de manera inmediata, tanto con el técnico redactor del proyecto, como con el promotor del mismo (teléfonos, fax, móviles, correo electrónico etc.).

   e. Documentación que acredite el otorgamiento de las autorizaciones sectoriales que, en su caso, sean precisas con carácter previo o simultáneo para la tramitación de la licencia urbanística solicitada.

7. Si la solicitud o documentación aportada por el peticionario tuviera defectos que impidieran materialmente su tramitación, se concederá al interesado un plazo para subsanarlos, con apercibimiento de que, se le declarará desistido de su solicitud en caso de incumplimiento, archivándose sin más trámite.

8. Si la solicitud de licencia urbanística hubiera sido archivada porque el peticionario no hubiese subsanado en el plazo reglamentario las deficiencias señaladas por la Administración, o denegada por no ajustarse a la normativa de aplicación, se podrá solicitar nueva licencia aportando la documentación completa o retirando del expediente ya tramitado la documentación válida que, con la redactada de nuevo o subsanada, complete la exigida por la Ordenanza. En todo caso, esta actuación se considera como nueva petición de licencia a los efectos de fecha de presentación y de régimen aplicable.

Artículo 14. Resolución del procedimiento.

1. La competencia para resolver el expediente corresponde a la Administración Urbanística Municipal, a través de los órganos que tengan atribuido su ejercicio, de conformidad con las disposiciones de la legislación de régimen local y del ejercicio de la capacidad de autoorganización reconocido a los entes locales.

2. La resolución que ponga fin al procedimiento, de forma motivada y a la vista de los informes emitidos, otorgará o denegará la licencia en atención a su conformidad o no con la ordenación urbanística vigente y sectorial de aplicación.

3. Contra tales resoluciones los interesados podrán interponer los recursos que legalmente procedan en cada caso a tenor de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común o normativa que lo sustituya.

4. La notificación de la resolución se efectuará de acuerdo a lo prevenido en la normativa básica de procedimiento.

Artículo 15. Silencio administrativo.

1. Cuando transcurriesen los plazos señalados para resolver la licencia, computados en la forma prevista en la normativa básica sobre régimen jurídico de las Administraciones Públicas y procedimiento administrativo común, y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que la Administración municipal hubiera adoptado resolución expresa, operará el silencio administrativo de la siguiente forma:

   a. Si la licencia solicitada se refiere a actividades en la vía publica o en bienes de dominio público, se entenderá denegada.

   b. Si la licencia se refiere a cualquier otro tipo de actuaciones urbanísticas o jurídicas, se entenderá otorgada por silencio administrativo, para cuya eficacia deberá operarse en la forma regulada por el artículo 43 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, o norma que la sustituya.

c. En obras de inmuebles declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en algún Catálogo de Elementos Protegidos, o las de parcelación en las que se ubiquen dichos inmuebles, el plazo de silencio administrativo positivo quedará en suspenso hasta que se obtenga autorización expresa o tácita de los Organismos competentes para su preceptiva autorización.

2. Cuando para determinada actuación sujeta a licencia se exigieran, en un único procedimiento, autorizaciones de administraciones distintas de la Municipal, el plazo para que opere el silencio se entenderá ampliado con el tiempo del que disponga la Administración no Municipal para emitir su autorización, si ésta ha de ser previa a la licencia, todo ello sin perjuicio de lo que, al respecto dispone el artículo 83 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o norma que lo sustituya.

3. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las determinaciones de la ordenación contenida en el planeamiento urbanístico aplicable así como en contra de las demás disposiciones generales vigentes.

4. Aún transcurridos los plazos de silencio administrativo positivo la Administración Municipal está obligada a dictar resolución expresa, salvo lo previsto en los artículos 43 y 44 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, modificada por la Ley 4/99 de 13 de enero, o normativa que la sustituya.

CAPÍTULO II. DOCUMENTACIÓN DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

Artículo 16. Documentación de las licencias de obras mayores de edificación.

1. Para la tramitación de las licencias de edificación (obra de nueva planta, ampliación o reforma) será preciso la aportación de Proyecto Técnico, por triplicado ejemplar, suscrito por técnico competente, cuyo contenido será el necesario y suficiente que permita a la Administración conocer el objeto y detalle de las obras solicitadas y verificar que las mismas se ajustan a las determinaciones del planeamiento urbanístico en vigor. El Proyecto Técnico, con carácter general, deberá estar integrado necesariamente por la siguiente documentación:

   1. Memoria descriptiva de las características generales de la obra y justificativa de las soluciones concretas.

   2. Memoria de legalidad que acredite el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas de aplicación, incluyendo los datos y parámetros suficientes que permitan verificar el cumplimiento de las condiciones que establece el Plan General para la edificación según los usos y zonas.

   3. Planos generales a escala y acotados, de plantas alzados y secciones.

   4. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

   5. En los casos de obras que afecten a edificios con algún nivel de protección, deberá aportarse separata correspondiente a la definición del grado de intervención en relación a la protección perseguida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

   6. En su caso, Proyecto de Intervención Arqueológica.

   7. Separata acreditativa del cumplimiento de la Normativa de protección contra incendios.

   8. Ficha justificativa de la Normativa sobre Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

9. Planos acotados con indicación de los elementos integradores de la Instalación de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

10. Memoria justificativa del cumplimiento de las normas de protección del medioambiente en materia de ruidos.

11. Anexo en el que se señalará la duración máxima prevista de las obras y los períodos parciales de ejecución, si éstos fuesen procedentes.

12. Plano definitorio de la zona de ocupación del dominio público, incluyendo los servicios públicos afectados, a los efectos de acometer la ejecución de las obras.

13. La documentación específicamente exigida para cada uno de los tipos de proyectos obras.

2. De igual forma, y además de la general exigida para todo tipo de licencias, deberá unirse la siguiente documentación:

   a. Cuestionario de estadística municipal y de fiscalía.

   b. Copia del título de propiedad.

   c. Informes y planos diligenciados por las Compañías Suministradoras, sobre las acometidas correspondientes.

3. El expediente de licencia de edificación constituye un documento integral formado por el Proyecto Técnico, las eventuales modificaciones que se introduzcan en el mismo a lo largo de la tramitación del expediente, la documentación técnica precisa para la obtención de las autorizaciones e informes sectoriales pertinentes y la necesaria para el inicio de las obras.

4. Para la tramitación inicial y la concesión de las licencias de obras de edificación, será preciso la aportación del Proyecto Técnico integrado por la documentación relacionada en el apartado primero de este artículo y por aquella documentación específica para cada tipo de obras.

5. Antes del inicio de las obras, al Proyecto Técnico autorizado deberán aportarse aquellos otros documentos técnicos que desarrollen tecnologías específicas e instalaciones del edificio, entre los cuales deberá incluirse con carácter general: proyecto de cimentación, estructura, instalaciones y aquellos documentos técnicos referidos a oficios, pliegos de condiciones técnicas, generales y particulares, estado de mediciones y presupuesto obtenido por aplicación de preciso unitarios de obra. Asimismo deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico, según proceda y Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones.

   La citada documentación técnica concordará, bajo la responsabilidad del promotor y el proyectista, con el Proyecto Técnico presentado para la obtención de licencia urbanística, declarándose expresamente mediante la firma, por ambos, de la correspondiente Acta Administrativa. Por parte de la Administración se efectuará una revisión documental de la misma, en la que se verifique que la documentación está completa, suscrita por técnico competente y visada por el Colegio Profesional correspondiente.

   Si se detectara alguna carencia en la documentación presentada, se comunicará al peticionario en el plazo no superior a quince días desde su presentación, debiéndose aportar la documentación necesariamente antes del inicio de las obras, y en todo caso, en el plazo que se conceda para ello.

6. Cuando con arreglo al proyecto presentado la edificación de un inmueble se destinara específicamente a establecimientos de características determinadas, no se concederá licencia de obras sin la autorización de la licencia de instalación. Los proyectos de edificios y obras en general destinados a usos que necesiten licencia de instalación y alojen actividades que se presuma puedan originar molestias, incomodidades o peligrosidad, deberán contener datos suficientes para justificar que se ajustan a cuanto determina la legislación medioambiental.

Artículo 17. Documentación de las Obras menores.

1. Se consideran obras menores, a los efectos de estas Normas, aquellas actuaciones de escasa entidad técnica e impacto urbanístico y que no afectan al patrimonio protegido, no necesitando para su ejecución de la presentación de proyecto técnico. En particular se consideran obras menores:

   A. Obras en fachadas y cubiertas:

      • Picado, enfoscado o pintura

- Sustitución o colocación de aplacados o piezas en la fachada en planta baja, así como de zócalos.
- Sustitución de carpinterías y cerrajerías sin modificación de huecos.
- Impermeabilización de azoteas o sustitución de tejas (D).

B. Obras en el interior de los inmuebles:

- Sustitución de solerías, alicatados o falsos techos.
- Obras de acondicionamiento de locales y viviendas que no afecten a su estructura ni a la fachada, a su distribución interior, ni impliquen la apertura de nuevos huecos, no modifiquen los usos existentes ni encierren peligrosidad en los trabajos (P y D). En el caso de locales deberá acreditarse estar en posesión de la correspondiente licencia de apertura.

C. Obras sobre las instalaciones:

- Cambios en la instalación eléctrica.
- Cambios en la instalación de fontanería y aparatos sanitarios.
- Cambios en la instalación de gas.
- Cambios en la instalación de refrigeración o calefacción.

D. Obras en los solares o patios:

- Limpieza de solares que no implique movimiento de tierras.
- Establecimiento de vallas o cercas definitivas (D).
- Formación de jardines cuando no se trate de los privados complementarios a la edificación de la parcela, que están exceptuados de licencia.

E. Las que se realicen en la vía pública relacionadas con la edificación contigua:

- Construcción o reparación de vados en las aceras así como su supresión (P y D)
- Construcción de barracones y kioscos para la exposición y venta. (D)
- Colocación de rótulos, banderas y anuncios luminosos salvo las que ofrezcan peligro que serán obra mayor.Colocación de toldos en las plantas bajas de fachadas a la vía pública.

F. Obras auxiliares de la construcción:

- Construcción o instalación de casetas provisionales de obra.

Si para la ejecución de las obras fuese necesaria la instalación de andamios, guindolas, elementos para técnicas alpinas, grúas, u otros medios auxiliares, será preceptiva la obtención previa de la licencia municipal correspondiente, para lo cual, entre otros documentos, deberá aportarse proyecto suscrito por técnico competente, acompañado del correspondiente Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso.

2. Las obras menores contendrán la documentación abreviada prevista en este artículo salvo que para alguna de ellas, por causas imprevistas de complejidad durante su ejecución, se exigiese licencia y documentación de obra mayor.

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

4. En los supuestos de obras menores se requerirá además, cuando así se indique respectivamente con las letra P y D, lo siguiente:

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

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

5. Todas las licencias que se soliciten para toldos, anuncios visibles desde la vía pública, banderines, faroles, placas y luminosos tendrán carácter temporal, con vigencia de dos años y se considerarán renovados, previo abono de sus tasas, por períodos iguales; salvo que la Administración Urbanística Municipal no renovase la licencia, sin derecho a indemnización.

Artículo 18. Proyectos de Parcelación.

1. Los proyectos de parcelación tienen por finalidad la definición pormenorizada de cada una de las unidades resultantes de una parcelación urbanística, y se ajustarán a las condiciones generales establecidas en estas Ordenanzas y a la Normativa Urbanística de aplicación. Los proyectos de parcelación deberán venir suscritos por técnico competente.

2. Con carácter específico los proyectos de parcelación habrán de contener:

   a. Memoria descriptiva y justificativa de las razones de la parcelación, en relación con el planeamiento de aplicación.

   b. Plano de situación a escala (1:2000) y del estado actual a escala (1:1.500) , señalando las fincas originales registrales representadas en el parcelario oficial, las edificaciones, el espacio libre y ajardinamiento existente. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

   c. Certificación del Registro de la Propiedad comprensivas del dominio y descripción de las fincas o parcelas. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas, se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos que acrediten el dominio y se señalará su descripción técnica, con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

   d. Planos de parcelación a escala 1:500, en los que aparezca perfectamente identificada cada una de las parcelas resultantes y pueda comprobarse su adecuación a las determinaciones del planeamiento de aplicación. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas.

   e. Propuesta de cédula urbanística de cada una de las parcelas resultantes.

   f. Descripción fotográfica en color de la parcela o parcelas objeto de la parcelación.

   g. Cuando la actuación afecte a parcelas con algún nivel de protección, se presentará documentación correspondiente a la protección establecida, con descripción gráfica y fotográfica de los elementos a proteger.

   Las licencias de parcelación se tramitarán según el procedimiento abreviado establecido en las presentes Ordenanzas.

3. Los acuerdos por los que se apruebe el otorgamiento de licencias de parcelación llevarán consigo la autorización para su deslinde y amojonamiento.

4. Las licencias de parcelación urbanística se entenderán implícitamente concedidas con los acuerdos de aprobación de los proyectos de reparcelación; y podrá concederse simultáneamente con los de aprobación definitiva de los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, que incluyan documentación suficiente al efecto, haciéndose constar expresamente tal circunstancia en el acuerdo de aprobación.

5. Es innecesaria la obtención de licencia de parcelación cuando se trate de hacer coincidir la realidad material con la situación registral de la finca, procediendo en este caso declarar la innecesariedad de licencia urbanística mediante la expedición del correspondiente certificado al efecto. En este caso será necesario aportar la siguiente documentación acompañando a la petición indicada: Plano de situación en el que aparezca perfectamente identificada la parcela afectada. Descripción detallada de la descripción registral pretendida, indicando superficie y linderos originales y los resultantes de aquella, adjuntando nota simple registral y certificación catastral de la finca.

6. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres

meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por el Ministerio de la Ley, sin necesidad de acto aplicativo alguno.

7. 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 a la Administración Urbanística Municipal.

8. A fin de facilitar el cumplimiento de lo previsto en los artículos 21 de la LRSV 1998 y 258.2 del TRLS 92, el Ayuntamiento comunicará de oficio al Colegio Notarial y Registro de la Propiedad, todos los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de ejecución y gestión que contengan parcelaciones o reparcelaciones, así como las resoluciones que concedan licencia de parcelación, o los acuerdos de declaración de ilegalidad de parcelaciones existentes. Con los acuerdos se remitirán copias diligenciadas por el Secretario de los correspondientes planos de parcelación y de las respectivas cédulas urbanísticas.

Artículo 19. Documentación para la licencia de obras de urbanización ordinarias

1. Con la solicitud de licencia de obras de urbanización no incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado, se acompañarán los siguientes documentos por triplicado:

   a. Plano de situación a escala no inferior a 1:2.000, en el que se determine la localización de la finca o fincas a que se refiere la licencia.

   b. Proyecto técnico.

   c. En su caso, copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

2. Los conceptos a que deberá referirse el proyecto técnico serán los siguientes, salvo que alguno no guardase relación con las obras a ejecutar:

   I. Demolición

   II. Movimiento de tierras

   III. Obras de fábrica

   IV. Pavimentación

   V. Abastecimiento y distribución de agua potable

   VI. Evacuación de aguas y saneamiento

   VII. Redes de energía eléctrica, alumbrado y teléfonos

   VIII. Plantaciones de arbolado y jardinería

3. El proyecto técnico estará integrado, como mínimo, por los documentos descritos en el artículo 4.7.1 de las Normas del Plan General para los Proyectos de Urbanización.

4. Si el acto de otorgamiento de licencia introdujese modificación sustancial en el proyecto, el interesado deberá presentar nuevos proyectos, de los cuales uno se le devolverá, debidamente conformado, con la licencia.

   Las modificaciones no sustanciales del proyecto se introducirán mediante enmienda de los planos originales suscritas por el promotor y su técnico.

5. Depósito de garantía. El solicitante deberá prestar garantía, en cualquiera de las formas admitidas en estas Normas, de importe igual al 25% del presupuesto.

Artículo 20. Documentación para movimientos de tierras

1. Con la solicitud de licencia para movimiento de tierras, no incluidas en el concepto de obras menores, se acompañarán los siguientes documentos:

   a. Plano de emplazamiento a escala 1:2.000 con curvas de nivel.

   b. Plano topográfico de la parcela o parcelas a que se refiere la solicitud, a escala no menor a 1:500, en el que se indiquen las cotas de alineaciones y rasantes, la edificación y arbolado existente y la posición, en planta y

altura, de las fincas o construcciones vecinas que puedan ser afectadas por desmonte o terraplén.

c. Plano de los perfiles que se consideren necesarios para precisar el volumen y características de la obra a realizar, así como los detalles precisos que indiquen las precauciones a adoptar en relación a la propia obra, vía pública y fincas o construcciones vecinas que pueden ser afectadas por el desmonte o terraplén.

d. Memoria técnica complementaria referida a la documentación prevista en los apartados anteriores, explicativa de las características, programa y coordinación de los trabajos a efectuar.

2. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir además, un análisis geotécnico del terreno o solar y la copia del plano oficial acreditativo de haberse efectuado, en su caso, el señalamiento de alineaciones y rasantes sobre el terreno.

3. El peticionario asumirá la obligación de que las obras de excavación, desmonte o demás movimientos de tierra a que se refiere la licencia, se ejecutarán por una empresa constructora competente y que al frente de tales obras, además de la dirección facultativa, haya un técnico titulado que asuma expresamente la función de cuidar de la correcta ejecución de los trabajos, de acuerdo con los documentos presentados y con las órdenes de la dirección facultativa.

Artículo 21. Documentación para la licencia de demolición

1. No se concederá si no va acompañada del proyecto de obra nueva que lo sustituya, salvo en el caso de ruina inminente.

2. A la solicitud se acompañarán los siguientes documentos:

   a. Tres ejemplares del proyecto de demolición.

   b. Tres ejemplares del proyecto de obra nueva.

   c. Oficios de dirección facultativa de técnicos competentes, legalmente autorizados.

3. El Proyecto Técnico de demolición, suscrito por técnico competente y visado por el Colegio Profesional correspondiente, incluirá:

   a. Memoria descriptiva y justificativa de la actuación, con expresión de la duración aproximada de las obras.

   b. Plano topográfico de la parcela y de emplazamiento del edificio en la parcela, acotando los linderos de la misma, la distancia a los edificios y/o puntos de referencia próximos, y las cotas de nivel de la planta baja, con relación a los espacios libres exteriores, calles y fincas colindantes, en su caso. Esta documentación se presentará gráficamente y en soporte digital con las características técnicas de la cartografía adoptadas por la Administración Urbanística Municipal.

   c. Planos acotados a escala de plantas, alzados y secciones, que definan el estado actual del edificio afectado por las obras

   d. Presupuesto, con estimación global de cada capítulo, oficio o tecnología.

   e. Alzado del tramo o tramos de calle completos a los que da fachada el edificio.

   f. Descripción fotográfica en color del edificio en su conjunto y de los elementos más característicos.

4. En todo caso, antes del inicio de las obras de demolición deberá aportarse Estudio de Seguridad y Salud o Estudio Básico en su caso conforme a las exigencias generales.

Artículo 22. Documentación para licencia de aperos

1. Se exigirán los mismos documentos que para las licencias de derribos.

2. Cuando por derribo u obras en una edificación sea necesario apear la contigua, se solicitará la licencia por el propietario de ésta, expresando en una Memoria, firmada por facultativo legalmente autorizado, la clase de apeos que se van a ejecutar, acompañando los planos necesarios; en caso de negativa de dicho propietario a realizar las obras de apeo, se podrán llevar a cabo directamente por el dueño de la casa que se vaya a demoler o aquélla donde se hayan de ejecutar las obras, el cual deberá solicitar la oportuna licencia, con el compromiso formal de sufragar, si procediere, la totalidad de los gastos que

ocasione el apeo, sin perjuicio de que puedan repercutir los gastos ocasionados, con arreglo a derecho. Cuando las obras afecten a una medianería se estará a lo establecido sobre estas servidumbres en el Código Civil.

3. En todo caso cuando se vaya a comenzar un derribo o vaciado importante, el propietario tendrá obligación de comunicarlo en forma fehaciente a los colindantes de las fincas y adoptar las medidas que eliminen los riesgos que eventualmente pudiera derivarse.

4. En caso de urgencia por peligro inmediato podrán disponerse en el acto, por la dirección facultativa de la propiedad, los apeos y obras convenientes, aunque consistan en tornapuntas exteriores, dando cuenta inmediatamente a la Administración Urbanística Municipal, de las medidas adoptadas para la seguridad pública, sin perjuicio de solicitar la licencia en el plazo de cuarenta y ocho horas siguientes y abonar los derechos que proceda. Igualmente se exigirá que se realicen los apeos u obras que estime necesarias.

Artículo 23. Condiciones para la licencia de vallados de obra

1. Deberá solicitarse licencia para instalar valla de protección, que no se concederá en tanto no se haya obtenido la correspondiente a la obra, o simultáneamente con ésta.

2. En toda obra de nueva planta o derribo y en las de reforma o conservación que afecten a las fachadas, habrá de colocarse una valla de protección de 2 metros de altura, como mínimo, de materiales que ofrezcan seguridad y conservación decorosa, y situada a la distancia máxima de 2 metros de la alineación oficial. En todo caso, deberá quedar en la acera un paso libre de 1 metros de ancho para peatones o, si ésta no fuese capaz se reservará un paso de 1 á 2 metros de la calzada para peatones, debidamente protegidos contra vehículos.

3. Si con la aplicación de las condiciones anteriores resultara un ancho inferior a un metro de la valla, la Administración Urbanística Municipal fijará las características de la valla, y ordenará su desaparición total en el momento en que terminen los trabajos indispensables en la planta baja, continuando las obras en las plantas superiores previa la colocación de un andamio de protección, que permita el tránsito por la acera y ofrezca las debidas seguridades para la circulación en la vía pública. En casos especiales en que por la Administración Urbanística Municipal se estime preciso se ordenará la adopción de medidas de carácter extraordinario.

4. Cuando las obras o instalaciones puedan suponer, en sí mismas o en su montaje, un peligro para los viandantes, se exigirá durante las obras de trabajo la colocación en la calle de una cuerda o palenque con un operario que advierta el peligro. Cuando las características del tránsito lo aconsejen, podrá limitarse el trabajo a determinadas horas.

5. En las zonas en que sea obligatorio el retranqueo, la valla se colocará en la alineación oficial. No será obligatorio cuando esté construido el cerramiento definitivo.

6. Será obligatoria la instalación de luces de señalización con intensidad suficiente en cada extremo o ángulo saliente de las vallas.

7. Las instalaciones de las vallas se entienden siempre con carácter provisional en tanto dure la obra. Por ello, desde el momento en que transcurra un mes sin dar comienzo a las obras o estén interrumpidas, por igual período deberá suprimirse la valla y dejar libre la acera al tránsito público.

Artículo 24. Documentación para licencia de grúas torre

1. Con la solicitud de licencia para la instalación de uso de grúas torre en la construcción, se acompañarán los siguientes documentos:

   a. Plano de ubicación de la grúa en relación a la finca donde se realice la obra y sus colindantes, con indicación de su máxima altura, posición del contrapeso y de las áreas del barrido de la pluma y del carro del que se cuelgue el gancho, así como la de la altura de las edificaciones e instalaciones existentes en la zona del barrio. Si tuviera que instalarse en terreno vial se indicará asimismo el espacio máximo a ocupar por la base del apoyo.

   b. Certificación de la casa instaladora suscrita por el técnico competente acreditativa del perfecto estado de los elementos de la grúa a montar y de la responsabilidad de su instalación hasta dejarla en perfectas condiciones de funcionamiento. En dicha certificación deberán hacerse

constar las cargas máximas en sus posiciones más desfavorables que puedan ser transportadas por la grúa en los distintos supuestos de utilización que se prevea.

c. Documento visado por el correspondiente Colegio Oficial y expedido por el técnico competente, acreditativo de que éste asume el control del buen funcionamiento y la seguridad de la grúa, mientras la misma permanezca en la obra.

d. Póliza de seguros con cobertura de la responsabilidad civil que pueda producir el funcionamiento de la grúa y su estancia en obra.

e. Proyecto de instalación visado por la Delegación de Industria.

2. La petición de licencia para instalación y uso de grúa podrá efectuarse conjuntamente con la solicitud de licencia de obra en que vayan a utilizarse, con los documentos, en todo caso, referidos en el número anterior.

Artículo 25. Documentación para la instalación, ampliación o reforma de local industrial

1. La solicitud de licencias de instalación, ampliación o reforma de industria, cuando no afecten a las condiciones y cualidades estructurales del edificio, habrá de presentarse acompañada de la documentación que a continuación se expresa, por triplicado según el tipo de obra que se trate, la cual deberá venir autorizada por el técnico competente y visada por el Colegio Oficial que corresponda:

   a. Memoria, en la que se especifiquen los detalles de la industria; procedimientos de fabricación y producciones de la misma; potencia en C.V. de cada uno de los motores existentes o que se hayan de instalar; medidas correctoras para evitar los peligros, molestias o incomodidades, de acuerdo con lo señalado en estas Normas; tiempo que se estime necesario para el funcionamiento de la industria y plan de etapas para la realización de las obras.

   b. Plano del local a escala 1:100, expresándose la disposición y distribución de sus dependencias. Así mismo se señalará la colocación de los aparatos y motores, indicándose sus potencias en C.V., acotándose en cada local y detalladamente.

   c. Plano de situación a escala en el que se delimite el suelo o planta a ocupar por la industria y detalle de la zona exterior a 50 metros.

   d. Presupuesto con detalle valorado de la maquinaria e instalaciones.

2. Si las obras de ampliación o reforma afectan a las condiciones estructurales del edificio, la solicitud de licencia se acompañará de los documentos propios de obra nueva o reforma.

Artículo 26. Documentación específica de la licencia en suelo no urbanizable

1. La solicitud de autorización para poder construir en Suelo No Urbanizable, según la zona y subclase de éste, distinguirá:

   a. Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas, forestales y ganaderas o mineras que guarden relación estrecha y demostrable con la naturaleza y destino de la finca.

   b. Instalaciones vinculadas o de ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

   c. Viviendas familiares, aisladas, con destino a los usuarios de las explotaciones agrarias de cualquier índole.

   d. Edificaciones o instalaciones de interés público que hayan de emplazarse en el medio rural.

2. Para construcciones o instalaciones de los tipos a y b, se presentará con la instancia:

   a. Proyecto de edificación del facultativo competente, visado por el Colegio Profesional, con memoria que justifique la vinculación de la obra a la explotación para la que se solicita, y la rentabilidad de dicha explotación en función de otras de similares características.

   b. Certificación acreditativa de cumplimiento de los Planes y Normas de la Administración de Agricultura o de Obras

Públicas, en su caso, con evaluación económica de la rentabilidad de la explotación agraria.

c. Licencia de instalación, en caso de explotaciones agrícolas incluidas en algunos de los Anexos de la legislación andaluza protectora del medio ambiente.

d. Documentos (fotos, planos, croquis) que acrediten la condición y situación aislada de la edificación, sus materiales, forma y su adaptación al medio ambiente.

3. Para construcciones de los tipos c y d, junto con la instancia:

a. Nombre, apellidos o razón social y domicilio.

b. Datos de identificación de la finca en plano de emplazamiento o escala adecuada e indubitable, con acotaciones precisas, zonas o subclasificación, extensión, datos catastrales, registrales y documentos acreditativos de la propiedad (certificado de titularidad del Registro).

c. Proyecto de construcción, firmado por facultativo competente y visado por Colegio Profesional, con memoria que exprese el cuadro de superficies de ocupación y descripción de las características fundamentales (suministro y caudal suficiente, instalación eléctrica, sistema de evacuación y depuración), presupuesto de las obras, planos de alzados, secciones y plantas, materiales y solución propuesta en los croquis, fotos o panorámicas que demuestren lo mismo del punto d) del número 2 anterior.

d. Informe preceptivo de suministro, calidad y aforo de agua de técnico competente, con certificaciones de Sanidad.

e. Planos de conjunto del entorno acotados que demuestren los extremos exigidos.

f. Documentos justificativos de la finalidad y usos o cultivos principales a los que se vincula la vivienda que se pretende.

4. Para las solicitudes de tipo D, además de la documentación expresada en el apartado anterior excepto la de la letra f), la documentación complementaria que acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos en la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación de Interés Público, acompañada de la prestación de la garantía por importe del 10% para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos. De igual modo, se exigirá el pago de la prestación compensatoria por la autorización de actos no vinculados los usos agropecuarios.

5. Para las solicitudes de tala de árboles, movimiento de tierras, roza, descepe, instalaciones de carteles informativos o rótulos u otras obras que requieran licencia o autorización previa, se presentarán los documentos suficientes que describan las obras, finalidad, coste, emplazamiento, etc.

CAPÍTULO III. LICENCIAS DE INSTALACIONES Y FUNCIONAMIENTO DE ACTIVIDADES

Artículo 27. Solicitud de licencia

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.

2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

   a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.

   b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.

4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los Planes de Ordenación vigentes.

5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 28. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia se clasifican en:

   a. INOCUAS: que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.

   b. CALIFICADAS: las comprendidas en:

      - Los Anexos de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental de Andalucía.

      - El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.

      - El Reglamento de Espectáculos Públicos

2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de Calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas.

3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la Ley de protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.

4. Las actividades CALIFICADAS en los anexos de la Ley 7/1994 de Protección Ambiental Andaluza se clasifica en:

   a. Actividades incluidas en el ANEXO 1, las cuales necesitan EVALUACION de IMPACTO AMBIENTAL, siéndole de aplicación el título I y II de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental, y el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental (Decreto 292/1995 de 12 de

Diciembre), así como las disposiciones que sean necesarias para su desarrollo dictadas por el Consejero de medio Ambiente.

b. Actividades incluidas en el ANEXO 2, sometidas al trámite de INFORME AMBIENTAL según lo establecido en los artículos 22 a 31 de la Ley 7/1994, de 18 de Mayo, y el Decreto 153/1996, de 30 de Abril de 1.996, por el que se aprueba el Reglamento de Informe Ambiental, así como cuantas disposiciones se establezcan para el desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento por el Consejero de Medio Ambiente.

c. Actividades incluidas en el ANEXO 3, cuya competencia ambiental es del Ayuntamiento y en las que procede la tramitación de CALIFICACION AMBIENTAL siéndole de aplicación el Título II DE LA Ley 7/1994, de 18 de Mayo de Protección Ambiental en lo referente a Calificación Ambiental, y el Decreto 297/1995 de 19 de Diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental (BOJA 11 de Enero de 1.996), así como cuantas disposiciones se establezcan por el Consejero de Medio Ambiente para el Desarrollo de lo establecido en dicho Reglamento.

5. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.

6. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

7. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.

8. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.

9. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal.

10. Las actividades a las que resulta aplicable la Ley 7/1994 de 18 de Mayo, de Protección Ambiental Andaluza, seguirán el trámite que establece en su Reglamento según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

11. La legalización de obras, actividades o instalaciones atenderá, en todo, a lo exigido en los artículos y puntos anteriores, como si de una obra o actividad de nueva creación se tratase.

Artículo 29. Documentación para la licencia de instalación de actividades industriales y comerciales

1. En las peticiones de licencias de instalaciones deberá acreditarse el cumplimiento de los requisitos exigidos en las disposiciones en vigor emanadas de la Administración. Se formulará mediante la documentación que a continuación se indica:
2. Para las inocuas:

   a. Impreso de instancia en modelo oficial.

   b. Croquis de situación y dimensiones del local en que se ejercerá la actividad (abarcando la totalidad de la manzana, con las demás actividades en planta baja de ésta).

   c. Recibo acreditativo del alta en el Impuesto de Actividades Económicas.

   d. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad del local donde se haya de ejercer la actividad.

   e. Escritura de constitución de la sociedad cuando el titular no fuera persona física; y

f. Fotocopia de las licencias de construcción, 1ª utilización, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiese ocupado con anterioridad al local; con la clasificación decimal de la actividad.

g. Plano de planta a escala 1:100.

3. Para las calificadas:

a. Impreso de instancia en modelo oficial por triplicado.

b. Fotocopia de la licencia de construcción, de instalación y de apertura de la actividad, si se hubiera ocupado con anterioridad al local.

c. Certificado de la dirección facultativa.

d. Tres ejemplares de proyecto técnico suscrito por un facultativo competente legalmente autorizado, integrado por los siguientes documentos:

- Memoria del Proyecto, que habrá de comprender una descripción detallada de la actividad, proceso de fabricación y materias que se utilizarán para su posible repercusión sobre la inocuidad ambiental y los sistemas correctores que se pretendan emplear, expresando su grado de eficacia y garantía de seguridad. ajustándose a la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y sus Reglamentos en caso de actividades clasificadas.

- Juego de planos integrados por los de plantas y secciones acotados a escala 1:50, 1:100 y a 1:200 y los detalles a escala 1:20 ó 1:10; deberá constar en todo caso un croquis de situación incluyendo toda la manzana en que se halle, con expresión de las demás actividades en la misma.

- Presupuesto en el que se incluirá un capítulo de maquinaria con relación valorada, a precios actuales en el mercado y el de instalaciones, con valoración de los precios vigentes.

4. La documentación suscrita por los técnicos legalmente autorizados deberá venir visada por el Colegio Oficial correspondiente.

5. Las solicitudes de licencia por cambios de nombre, sin que exista variación en la actividad ni en el local, se efectuarán en modelo oficial correspondiente, incluyendo en la documentación la licencia de apertura del antecesor y el recibo acreditativo de la baja de aquél en el I.A.E. En este caso no será necesario la presentación de proyecto alguno.

6. Las solicitudes de licencia de ampliaciones, reforma o modificaciones que afecten a las tarifas de contribución, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad y, medidas aplicadas, se efectuarán utilizando el modelo oficial correspondiente como si fueran de nueva instalación acompañadas de la licencia o licencias y en su caso, de proyecto suscrito por facultativo competente legalmente autorizado, en el que se refleje con detalle las variaciones que se solicitan.

Artículo 30. El permiso de funcionamiento de la actividad

1. Mediante él se autoriza la puesta en uso de la actividad o instalación pretendida.

2. Para la obtención del permiso de funcionamiento será precisa la inspección previa de los servicios técnicos designado por el Ayuntamiento, así como la resolución favorable de calificación ambiental si fuere una actividad calificada.

3. Deberán haberse realizado todas las cesiones y ejecutado todas las obras de urbanización que sean precisas conforme a lo establecido en estas Normas y la legislación urbanística.

4. La obtención del permiso de funcionamiento no exonera a los solicitantes, constructores y técnicos de la responsabilidad de naturaleza civil o penal propias de su actividad, ni de la administrativa por causas de infracción urbanística que se derive de error o falsedad imputable a los mismos.

5. Si como consecuencia de las autorizaciones de otros organismos fuera precisa la realización de obras a añadir a las previstas en proyecto para cumplimentar las medidas correctoras y la de seguridad que pudieran exigirse, se deberán incorporar al proyecto.

6. La comprobación de la inexistencia de las medidas correctoras impuesta en el permiso de instalación implicará la pérdida de eficacia de la licencia.

7. La documentación mínima a presentar por los titulares de la instalación o actividad para el permiso de funcionamiento será la siguiente:

   a. Proyecto técnico final de obras, debidamente visado, en el que se refleje el estado final de las obras si éstas hubieran sufrido alguna alteración que, en cualquier caso, no podrá incurrir en los supuestos que precisan de solicitar de modificación de licencia.

   b. Copia de la notificación de la licencia de obras y del permiso de instalación.

   c. Certificado final de obras de técnico competente, donde se haga constar que además de la seguridad estructural del edificio, y norma de obligado cumplimiento, si fuera el caso.

      - Que las instalaciones han sido ejecutadas de conformidad con las determinaciones del proyecto presentado y por el que se obtuvo licencia para la instalación de la actividad.

      - Que se han ejecutado las medidas correctoras y condiciones ambientales impuestas según la evaluación del impacto ambiental, informe ambiental o calificación ambiental.

      - Que se cumplen las determinaciones exigidas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las medidas de protección contra incendios.

   d. Plan de revisiones periódicas a realizar por entidad competente designada por el titular de la actividad para los equipos de protección de incendios y medidas correctoras medioambientales, si se encuentra clasificada.

   e. Alta en los impuestos de Actividades Económicas, y sobre Bienes Inmuebles o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considerara precisos.

   f. Informes favorables de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos y cualquier otro que el Ayuntamiento exija conveniente.

8. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales o de la Junta y obteniendo la licencia de funcionamiento o apertura.

9. Caducarán las licencias de apertura y las de aquellos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos, si dentro de los mismos, lo solicitara el interesado, justificando la causa del retraso y la cual no podrá exceder de un período igual.

Artículo 31. Procedimiento de concesión de instalación de actividades

1. El procedimiento de otorgamiento de licencia de instalación se ajustará a lo establecido en la legislación urbanística y de Régimen Local vigentes, con las especificaciones que se consideren en estas Normas.

2. Para las actividades calificadas se estará además a lo indicado en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y los Reglamentos que la desarrollan, así como a la Ley 30/92 del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 32. Documentación para la licencia de traspaso y modificación del uso o actividad

1. Con la solicitud para la modificación objetiva del uso del edificio o local, siempre que éste no requiera la realización de obra de ampliación o reforma, se acompañarán de los siguientes documentos:

   a. Memoria justificativa detallada del nuevo uso, con indicación de si se halla autorizada por el planeamiento vigente; cuando el uso pretendido comporte el ejercicio de actividades industriales, deberá consignarse además la categoría, clasificación decimal y situación de las mismas.

   b. Plano de emplazamiento a escala 1:500, en el que se exprese claramente la situación de la finca con referencia a las vías públicas y particulares que delimiten la totalidad de la manzana en que estén situadas y las demás actividades existentes en la misma. En este plano se

indicará la orientación, las alineaciones y rasantes oficiales y el perímetro del patio central de la manzana, caso de que lo haya, y se resaltará si el edificio existente se ajusta o no a las indicaciones, alineaciones y rasantes.

c. Plano de plantas y fachada con las secciones necesarias para su completa inteligencia.

d. Indicación de los canales de acceso de los servicios y de las conexiones de carácter obligatorio con las redes de distribución existentes y expresión de las potencias y caudales establecidos en el caso de que éstos se modifiquen sustancialmente. Informe favorable de las empresas concesionarias de los servicios urbanísticos.

e. Certificación expedida por facultativo competente acreditativa de que el edificio es apto para el nuevo uso, y con especial referencia al cumplimiento de las condiciones de:

- Seguridad estructural del edificio.
- Aislamiento.
- Las medidas contra incendios.
- El Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Supresión de barreras arquitectónicas.
- Otras normativas sectoriales de aplicación.

f. Copia de licencia de obra de edificio y de la licencia de ocupación, o la justificación de que el edificio local tiene adquirido el derecho a la edificación.

g. Contrato de arrendamiento o escritura de propiedad.

h. Alta en los Impuestos de Actividades Económicas (I.A.E.) y sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.) o resguardo de haberlos solicitado si el Ayuntamiento los considera precisos.

2. Si la actividad se encuentra calificada y por consiguiente necesaria de CALIFICACION AMBIENTAL, memoria y calificación conforme a las determinaciones del art. 9 del Reglamento de Calificación Ambiental.

3. Cuando la solicitud de licencia para modificar objetivamente el uso de un edificio, lleve aparejada la realización de obras de ampliación o reforma, deberán cumplirse además las prescripciones establecidas para la clase de obras de que se trate.

CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 33. Prescripciones observables en la ejecución de las obras

1. Durante la ejecución de las obras deberán cumplirse las siguientes prescripciones:

   a. Construir el correspondiente vado, cuando la obra exija el paso de camiones por la acera.

   b. Conservar, siempre que sea posible, el vado o vados exentos, así como la acera correspondiente a la finca.

   c. Mantener, en estado de buena conservación, la valla u otro elemento de precaución.

   d. Observar las normas establecidas sobre el horario de carga y descarga, limpieza, apertura y relleno de zanjas, retirada de escombros y materiales de la vía pública y demás disposiciones aplicables de policía.

   e. Instalar en lugar fijo y bien visible, desde el inicio de la obra, un cartel de identificación de la misma según modelo oficial aprobado por la Administración Urbanística Municipal.

   f. Los escombros y restos de obras que se generen en la fase de construcción deberán ser gestionados de acuerdo al Plan de Gestión y Aprovechamiento de Escombros de la Provincia., debiendo ser transportados a instalaciones de aprovechamiento de este tipo de residuos o a vertederos controlados de inertes.

   g. El suelo vegetal de buena calidad que sea necesario retirar para la realización de las obras se acopiará al objeto de proceder a su reutilización en zonas verdes.

2. Además de las mencionadas prescripciones, deben tenerse en obra a disposición del inspector municipal:

   a. El documento acreditativo de la concesión de licencia o su fotocopia.

   b. Un ejemplar del proyecto aprobado, debidamente diligenciado.

   c. El documento acreditativo de haber sido comunicado a la Administración Urbanística Municipal la efectividad de la dirección facultativa de las obras; y, en su caso, el que acredita el nombramiento del técnico a que se refiere el artículo siguiente.

   d. Copia del plano entregado, en su caso, al interesado, acreditativo del señalamiento de alineaciones y rasantes efectuadas.

3. La autoridad municipal, cuando decrete la suspensión de las obras o actividades en curso o bien su demolición o cierre, podrá colocar, en lugares visibles de la correspondiente obra o edificio, avisos o carteles expresivos de la resolución municipal adoptada y deberán mantenerse en su emplazamiento hasta tanto no se levante la resolución correspondiente.

Artículo 34. Dirección facultativa

1. No podrán iniciarse las obras objeto de la licencia sin la previa aceptación del encargo realizado al Director de Obra y al Director de Ejecución para llevar a cabo los funciones que a cada uno de los técnicos compete, que habrán de responsabilizarse de la coordinación de todos los aspectos técnicos que afecten al Proyecto y a su ejecución y con la designación de la empresa constructora que haya de realizarlas.

2. La acreditación de la contratación de los técnicos que componen la dirección facultativa y de cualquier otro técnico requerido, deberá verificarse mediante comunicación dirigida a la Administración Urbanística Municipal identificando los facultativos elegidos y su aceptación en documento visado por los Colegios oficiales respectivos, y se presentará ante la Administración, bien en el momento de solicitar licencia, o bien posteriormente con la presentación de la documentación necesaria para el inicio de las obras; el duplicado, debidamente sellado por la Administración Municipal, será devuelto al facultativo director y deberá custodiarse permanentemente en el lugar de la obra o actividad. Cuando la obra comporte movimientos de tierra, junto con la anterior notificación, se acompañarán los documentos que se previene para la concesión de licencia de dicho tipo de trabajos si no se hubieran aportado con la petición inicial.

3. Toda la obra iniciada, sin haber cumplimentado todo lo dispuesto en este artículo, se considerará carente de dirección facultativa y será suspendida mientras no se cumpla dicho requisito, sin perjuicio de las sanciones que procedan por el incumplimiento.

Artículo 35. Renuncia y cambio de técnicos o empresa constructora

1. Cualquier técnico de obligada intervención en una obra o instalación según lo exigido por la reglamentación vigente que dejare de actuar en dicha obra o instalación, deberá ponerlo en conocimiento de la Administración Municipal, dentro del término de setenta y dos horas, mediante escrito en el que se exprese la causa de la renuncia, debidamente visado por el Colegio Oficial correspondiente. La comunicación llevará implícita la paralización automática de la obra, debiéndose acompañar a la citada comunicación fotocopia del libro de órdenes o documento que lo sustituya, donde se constate dicha orden de paralización.

2. El promotor de las obras, en el caso indicado en el apartado anterior, para poder continuar habrá de nombrar un nuevo técnico y notificarlo a la Administración Urbanística Municipal, en la forma dispuesta para la iniciación, dentro del término de seis días siguientes al cese del anterior director. En otro caso, se suspenderán las obras por la Administración sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que hubiere lugar.

3. Si cambiara la empresa constructora encargada de la realización de la obra, el promotor, dentro del plazo de seis días, deberá poner tal circunstancia en conocimiento de la Administración Municipal mediante escrito en el que, junto con el enterado del facultativo director, se consigne la identificación del nuevo constructor.

Artículo 36. Comunicación de la conclusión de las obras y licencia de primera utilización

1. Terminadas las obras o instalaciones, el titular de la licencia, en el plazo máximo de quince días, lo pondrá en conocimiento de la Administración Urbanística Municipal, mediante el oportuno escrito de solicitud de licencia de primera utilización u ocupación, uso o puesta en servicio, a la que deberá acompañar:

   a. Certificado expedido por el facultativo director de aquéllas, visado por el correspondiente Colegio Oficial en el que se acrediten, además de la fecha de su terminación, el que éstas se han realizado de acuerdo con el proyecto aprobado o sus modificaciones posteriores autorizadas y que están en condiciones de ser utilizadas, así como certificado final de las obras de urbanización que se hubiesen acometido simultáneamente con la edificación, cuando su ejecución corresponda a los particulares.

   b. Si no se hubieran presentado con la solicitud de licencia de obras, se adjuntarán planos acotados, a escala 1:50 ó 1:100, de la realidad de la cimentación efectuada, con indicación precisa de sus características, dimensiones, cotas de apoyo sobre el terreno y fatigas del trabajo y administrabilidad del mismo en las distintas superficies de apoyo, así como de las redes de albañales, arquetas y sifones enterrados o no dejados vistos, con las especificaciones suficientes para su fácil localización.

   c. Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones de protección contra incendios de los edificios conforme a la normativa en vigor.

   d. Certificado del técnico director de las obras acreditativo del cumplimiento del edificio de las condiciones exigidas por la normativa de Accesibilidad y Eliminación de Barreras Arquitectónicas.

   e. Documento acreditativo de que la obra o instalación ha sido dada de alta a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles.

   f. Copia de la notificación de la concesión de licencia y su modificación si la hubiere.

   g. Informes favorables o autorizaciones de las empresas concesionarias o responsables de los servicios urbanísticos, en lo que corresponda.

   h. Cualquier otra que el Ayuntamiento exija en todo caso, así como autorizaciones de otras administraciones públicas competentes que le sean de aplicación.

2. Comunicada la terminación de las obras o instalaciones, el Servicio Técnico competente realizará la inspección y si

comprueba que la edificación se ajusta estrictamente al proyecto aprobado, a las condiciones de la licencia y a las prescripciones de las normas urbanísticas, Ordenanzas Municipales y demás disposiciones reguladoras, se hallan dispuestas y a punto de funcionamiento, en su caso, las instalaciones de protección contra incendios, informará la concesión de la licencia de ocupación o uso de la puesta en servicio. Si, por el contrario, se observase algún defecto, se propondrá a la autoridad municipal su subsanación en el plazo prudencial que al efecto se señale.

3. Estarán sujetos a licencia de primera utilización u ocupación, la primera utilización de las edificaciones resultantes de obras de nueva edificación, y aquellas edificaciones, unidades edificatorias y locales resultantes de obras de reforma parcial, reforma general, consolidación y restauración, y en las que haya habido alteración del uso al que se destinan o modificaciones en la intensidad de dichos usos.

b. Las que tengan por objeto edificios residenciales o viviendas con cédula de habitabilidad, o cédula de calificación definitiva fechada antes del 31 de diciembre de 1.987, en cuyo caso bastará con la presentación de cualquiera de estos documentos.

c. Las que sean consecuencia de la ampliación de redes sobre áreas plenamente consolidadas, siempre que no se trate de la primera utilización de un edificio o de la sustitución, modificación o alteración del uso preexistente.

Artículo 37. Devolución de depósitos y cancelación de avales

Al otorgarse la licencia de primera utilización, procederá a la devolución del depósito, cancelación del aval bancario constituido o liberalización de la afección, conforme a lo dispuesto en estas normas, siempre que se hubiesen cumplido total y satisfactoriamente las obligaciones que el mismo garantice

Artículo 38. Contratos de suministro de servicios.

En los supuestos sujetos a licencia de primera utilización, las empresas suministradoras de los servicios de agua, gas, electricidad, telefonía y otros análogos, no podrán formalizar ningún contrato de suministro sin la presentación de la licencia de ocupación concedida o en su caso de instalación o apertura bajo responsabilidad de las empresas respectivas.

No obstante, las licencias de utilización, instalación o apertura no constituirán requisito previo a las contrataciones de suministros en los siguientes supuestos:

a. Las originadas por cambio de titularidad de la vivienda, comercio o industria, si no hay modificación, sustitución o alteración del uso.

ANEXO II. DISPOSICIONES SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 1. Carácter y naturaleza.

1. Las disposiciones contenidas en este Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios denominado Condiciones Generales de las Edificaciones en materia de Calidad, Higiene, Dotaciones y Seguridad se aplicarán a todas las obras de de nueva edificación y a aquellos locales resultantes de las obras de reforma, rehabilitación o adaptación de edificaciones o instalaciones existentes en los términos expresados en cada Capítulo.

2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Título VII de las Normas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía , pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

CAPITULO I. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE

Artículo 2. Aplicación

1. Las condiciones de calidad e higiene que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas son de aplicación a obras de nueva edificación y aquellos locales resultantes de obras de reforma, rehabilitación y adaptación total. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas.

2. En todo caso se cumplirán las condiciones que se establecieran para poder desarrollar los usos previstos, las de aplicación en la zona en que se encuentre el edificio y cuantas estuvieren vigentes de ámbito superior al municipal.

3. En todos los edificios será de aplicación el Decreto 72/1992 de 5 de Mayo, referente a Normas Técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía, o cualquier otra Disposición que la supliere, así como las correspondientes del Título VII de las presentes Normas.

SECCIÓN 1º. CONDICIONES DE CALIDAD

Artículo 3. Calidad de las construcciones

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

Artículo 4. Condiciones de aislamiento

1. Las construcciones y edificaciones deberán cumplir las condiciones de transmisión y aislamiento térmico contenidas en la normativa vigente y en las correspondientes Normas Básicas de Edificación.

2. Todo local debe ser estanco y estar protegido de la penetración de humedades. A este fin las soleras, muros perimetrales de sótanos, cubiertas, juntas de construcciones, y demás puntos que puedan ser causa de filtración de aguas, estarán debidamente impermeabilizados y aislados. Las carpinterías exteriores cumplirán la Norma Básica de la Edificación sobre condiciones térmicas en los edificios.

SECCIÓN 2º. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Artículo 5. Local exterior

1. Se considerará que un local es exterior si todas sus piezas habitables cumplen alguna de las siguientes condiciones:

   a. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.

   b. Recaer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.

   c. Dar a un espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las condiciones específicas de la norma de zona que le sea de aplicación.

d. Dar a un patio que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones.

2. Deberá cumplir además las condiciones correspondientes de superficie de huecos y superficie de ventilación.

Artículo 6. Piezas habitables

1. Se considerará pieza habitable toda aquélla en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.

2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire.

3. No podrán instalarse en sótanos piezas habitables, salvo los expresamente autorizados en las normas de uso.

Artículo 7. Ventilación e iluminación

1. Los huecos de ventilación e iluminación de las piezas habitables deberán tener una superficie no inferior a un décimo (1:10) de la planta del local. No se dispondrá ningún puesto de trabajo estable a más de diez (10) metros de distancia de los huecos de iluminación y ventilación, salvo especiales exigencias técnicas de la actividad.

2. Cada una de las piezas habitables dispondrá de una superficie practicable con una dimensión de, al menos, la equivalente a un veinteavo (1:20) de la superficie útil de la pieza.

3. Las cocinas, así como cualquier otra pieza donde se produzca combustión o gases, dispondrán de conductos independientes o ventilación forzada para su eliminación.

4. La ventilación de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basura, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes, podrá llevarse a cabo mediante sistemas artificiales de ventilación forzada o por otros medios mecánicos.

Artículo 8. Servicios sanitarios para usos específicos

1. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de dos unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo. Cuando exista mas de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

2. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios; hasta cien (100) metros cuadrados, un retrete y un lavabo, a partir de cien (100) metros cuadrados dispondrán como mínimo de dos retretes y dos lavabos separados por sexos, por cada doscientos (200) metros cuadrados adicionales se aumentará un retrete y un lavabo para cada sexo. Al menos uno de los aseos cumplirá las condiciones del art. 28 del RD 72/1992. Cuando exista más de un retrete, estos no podrán comunicar directamente con el resto de las dependencias y espacios del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

3. Las construcciones o instalaciones que alberguen usos industriales 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 mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

CAPITULO II. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS

Artículo 9. Aplicación

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

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

SECCIÓN 1ª. DOTACIÓN DE AGUA Y ENERGÍA

Artículo 10. Dotación de agua potable

1. Todo edificio deberá disponer en su interior de instalación de agua corriente potable con dimensionado suficiente para las necesidades propias del uso.

2. La red de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos y cuantos otros sean necesarios para cada actividad.

3. 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, y se acredite la garantía sanitaria de las aguas destinadas al consumo humano.

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.

5. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán los mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro de fluido de acuerdo con los siguientes criterios:

   a. Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.

   b. El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble sistema de descarga.

   c. Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve (9) litros por minuto a cinco (5) atm. de presión.

   d. Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.

Artículo 11. Energía eléctrica

Todo edificio en suelo urbano y urbanizable contará con instalación interior de energía eléctrica conectada a la red de abastecimiento general. En suelo no urbanizable podrá admitirse un sistema de generación propia realizada de acuerdo con la normativa vigente en cada momento.

Artículo 12. Gas energético

Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía, deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por la reglamentación específica, por las ordenanzas correspondientes que apruebe el Ayuntamiento y por las normas de las propias compañías suministradoras en su caso.

Artículo 13. Combustibles líquidos

1. Cuando la fuente de energía utilizada sean los derivados del petróleo, las instalaciones de almacenamiento de estos

combustibles deberán ajustarse a lo establecido por la reglamentación específica y demás normas de carácter general que sean de aplicación; prohibiéndose el uso del Fuel-Oil.

2. La dotación de depósitos de combustibles quedará definida en cada caso, según lo establezca la reglamentación correspondiente.

Artículo 14. Combustibles sólidos

Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les sea de aplicación y contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes atmosféricos, al menos, hasta los niveles que se especifican en las ordenanzas correspondientes.

Artículo 15. Energías alternativas y acondicionamiento térmico pasivo

1. Se recomienda que los edificios de nueva construcción prevean espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otra energía alternativa, suficientes para las necesidades domésticas y de servicio propias del edificio. Esta previsión tendrá en cuenta el impacto estético y visual, sobre todo en zonas de especial significación ambiental.

2. En cualquier caso, todo edificio de nueva construcción, o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible mediante la combinación adecuada de:

   a. Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.

   b. Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias, siempre que la superficie de los huecos sea igual o inferior a un metro cuadrado (1 m2).

   c. El acceso directo desde el exterior a los locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o exclusas cortavientos de doble puerta.

   d. Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los paramentos perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en estas Normas y en la norma básica NBE-CT-79.

3. Las carpinterías acristaladas en contacto con el exterior deberán disponer siempre de doble lámina de vidrio con cámara intermedia estanca que minimicen el consumo de energía anual, salvo cuando las dependencias afectadas no se destinen a estancia prolongada de personas.

SECCIÓN 2ª. DOTACIONES DE COMUNICACIÓN.

Artículo 16. Telefonía

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones telefónicas, con independencia de que se realice o no la conexión con el servicio telefónico.

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. Las instalaciones de telefonía e interfonía quedarán definidas teniendo en cuenta la posibilidad inmediata de conectar con la red pública y la posibilidad de intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada vivienda.

Artículo 17. Radio y televisión

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

2. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, deberá emplazarse en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual suponga para

el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Artículo 18. Servicios postales

Todo edificio dispondrá de buzones para la correspondencia en lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

SECCIÓN 3ª. SERVICIOS DE EVACUACIÓN

Artículo 19. Evacuación de aguas pluviales

1. El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida que, por bajantes, les 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 aislada.

2. De no existir alcantarillado urbano frente al inmueble de que se trate deberán conducirse, por debajo de la acera, hasta la cuneta.

Artículo20. Evacuación de aguas residuales

Las instalaciones de evacuación de aguas residuales quedarán definidas por su capacidad de evacuación sobre la base de criterios indicados en la Norma Tecnológica correspondiente y deberán cumplir las determinaciones técnicas de la empresa que gestione el servicio.

Artículo 21. Evacuación de humos

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

2. Cabrá autorizar la evacuación de humos procedentes de locales de planta baja o inferiores a la baja situados en patios comunes del edificio. En ningún caso se alterarán las condiciones estéticas de dichos patios. Se dará tratamiento arquitectónico adecuado a los elementos de evacuación de humos, que no podrán interceptar en su desarrollo huecos de ventilación e iluminación, de los que se distanciarán una longitud equivalente al saliente máximo de la conducción con el mínimo de cincuenta (50) centímetros, y sin que en su proyección en planta superen el cinco por ciento (5%) de la del patio.

3. Todo tipo de conducto o 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.

4. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.

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

6. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinente cuando, previo informe técnico, se acredite que una salida de humos causa perjuicios al vecindario.

7. Serán de aplicación cuantas disposiciones sobre contaminación atmosférica estén vigentes.

Artículo 22. Evacuación de residuos sólidos

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento, en función de las necesidades de los usuarios.

SECCIÓN 4ª. INSTALACIONES DE CONFORT

Artículo 23. Instalación de clima artificial

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 mantener las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente. El proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

2. En el caso de instalaciones de calefacción central, la Administración Urbanística Municipal podrá permitir la apertura, en fachada o portal del edificio, de tolvas o troneras destinadas a facilitar el almacenaje de combustible.

3. Salvo en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen, requieran el aislamiento de luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y climatización del local se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por procedimientos tecnológicos. La previsión de instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.

4. Las instalaciones de ventilación quedarán fijadas por la capacidad de renovación del aire de los locales, sobre la base de la seguridad exigida a los locales donde se prevea la acumulación de gases tóxicos o explosivos y a las condiciones higiénicas de renovación de aire. Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o laboratorio homologado.

5. Las instalaciones de aire acondicionado cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación y aquellas otras que puedan imponerle los departamentos municipales competentes en la materia.

6. Sólo se permitirá la instalación de equipos de aire acondicionado o salidas de aire caliente en fachadas o patios, cuando:

   - Se aísle perfectamente el hueco de instalación del aparato con el resto del cerramiento.

   - Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de tres (3) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y de dos (2) metros a huecos de otros locales o viviendas. Si el aparato tiene una potencia superior a 3.300 frigorías/hora medie una distancia mínima de cinco (5) metros desde el aparato al plano de fachada a que dé frente y tres (3) metros a huecos de otros locales o viviendas. No se podrán colocar en esta situación aparatos de potencia superior a las 10.000 frigorías/hora.

   - Si se hace sobre el espacio público, no se hará a una altura menor de tres (3) metros y no producirá goteos u otras molestias.

   - El nivel máximo admisible de ruido al exterior será de 50 dBA (A).

Artículo 24. Aparatos elevadores

1. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches, así como las escaleras mecánicas.

2. Todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los mil setenta y cinco (1.075) centímetros, entre cotas de piso, incluidas las plantas bajo rasante, dispondrá de ascensor. Se exceptuarán los edificios destinados a viviendas unifamiliar y aquellos en que, en función de su destino, sea manifiestamente innecesarios.

3. La instalación de ascensores quedará definida por su capacidad de carga, velocidad y número de paradas calculadas en función del número de usuarios previstos y el número de plantas servidas.

4. El acceso al ascensor en planta baja no estará a cota superior a ciento (100) centímetros respecto a la rasante en la entrada del edificio. El paso libre mínimo de la puerta o puertas será de 80 cm., suficiente para permitir el paso de una persona con silla de ruedas. Dichas puertas, automáticas, serán de apertura telescópica. El rellano y el suelo de la cabina del ascensor quedarán completamente enrasados.

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

6. La existencia de escaleras mecánicas no eximirá de la obligación de instalar ascensor.

7. En cualquiera que sea la clase de aparato se cumplirán las normas exigidas por el Reglamento de Aparatos Elevadores y disposiciones complementarias.

8. En los edificios de viviendas en los que fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno por cada treinta (30) viviendas o fracción superior a quince (15).

CAPITULO III. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 25. Definición

1. Condiciones de seguridad son las que se imponen a los edificios para la mejor protección de las personas que hacen uso de ellos.

2. Las condiciones que se señalan para la seguridad en los edificios son de aplicación a las obras de nueva edificación y a los edificios en los que se produjeren obras de acondicionamiento y reforma. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en las que su provisión no represente desviación importante en los objetivos de la misma.

3. Cumplirán, además, la legislación supramunicipal en la materia.

Artículo 26. Accesos a las edificaciones

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, al menos en un décimo (1:10) de su perímetro, con un mínimo de tres (3) metros. La distancia a recorrer entre la vía pública y la entrada al edificio, cuando se destine a vivienda colectiva no superará los cincuenta (50) metros y en este caso, y en cualquier otro edificio de uso colectivo, será posible el acceso a la construcción por vehículos de servicios de ambulancia.

2. Cuando así se determine en las normas de uso, el acceso será independiente para los usos distintos al residencial, en edificios con dicho uso principal.

3. Al menos uno de los accesos al interior de las edificaciones deberá estar desprovisto de barreras arquitectónicas de modo que pueda ser practicable por personas con movilidad reducida o dificultades sensoriales. Dicho acceso estará claramente señalizado y siempre que sea posible será el acceso principal.

Artículo 27. Visibilidad del exterior

En construcción entre medianerías todas las viviendas y cada uno de los locales de cualquier uso en que sea previsible la permanencia de personas tendrán, al menos un hueco practicable a calle o espacio

libre accesible. Se exceptúan aquellos locales destinados a usos que manifiestamente deban desarrollarse en locales cerrados y los edificios de industria.

Artículo 28. Señalización en los edificios

1. En los edificios abiertos al público, habrá la señalización interior correspondiente a salidas y escaleras de uso normal y de emergencia 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.

2. La señalización y su funcionamiento en situación de emergencia será objeto de inspección por los servicios técnicos municipales antes de la autorización de la puesta en uso del inmueble o local y de revisión en cualquier momento.

Artículo 29. Puerta de acceso

Las dimensiones de la puerta de acceso de los edificios desde el exterior permitirán el paso cómodo de las personas y las cosas. La anchura mínima de todos los huecos de paso en zonas de uso público (incluso en puertas) será de 80 cms.

Artículo 30. Circulación interior

Se entiende por espacios de circulación interior de los edificios los que permiten la comunicación para uso del público en general entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo, entre ellos y los accesos con el exterior, los cuartos de instalaciones, garajes u otras piezas que integren la construcción. Son elementos de circulación: los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores. Sin perjuicio de que por el uso del edificio se impongan otras condiciones, cumplirán las siguientes:

a. Los portales y zonas comunes tendrán forma, superficie y dimensiones suficientes para el paso cómodo de las personas y las cosas. Las zonas de estancia como hall y vestíbulos no limitarán la capacidad de circulación de estos espacios.

b. Los distribuidores de acceso a viviendas o locales, tendrán ancho superior a ciento veinte (120) 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.

Artículo 31. Escaleras

1. La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general, en edificios de cinco (5) plantas no podrá ser inferior a cien (100) centímetros. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrán una anchura mínima de sesenta (60) centímetros. En edificios de más de cinco (5) plantas el ancho de la escalera será superior a ciento veinte (120) centímetros. Ello sin perjuicio de mayores limitaciones contenidas en la normativa del uso a que se destine el edificio o local.

2. El rellano de las escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro. La altura libre de las escaleras permitirá el paso cómodo y desahogado de las personas en todo su trazado.

3. Si las puertas de ascensores o de acceso a locales abren hacia el rellano, sus hojas no podrán entorpecer la circulación de la escalera. La apertura de las puertas se hará siempre en el sentido de escape.

4. No se admiten escaleras para uso del público sin luz natural y ventilación salvo los tramos situados en plantas bajo rasante, en cuyo caso contarán con chimeneas de ventilación u otro medio semejante, y las interiores a los locales. Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contarán al menos con un hueco por planta, superficie de iluminación superior a un (1) metro cuadrado y superficie de ventilación de, al menos, cincuenta (50) decímetros cuadrados. En edificios de hasta cuatro (4) plantas, se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico, chimenea adecuada o espacio de superficie y aireación suficiente para la consecución de otros fines. En escaleras con iluminación cenital, el hueco central tendrá dimensión suficiente para la iluminación y ventilación de todos los tramos.

5. Las escaleras en edificios industriales tendrán una anchura no menor de cien (100) centímetros cuando den acceso a un local con capacidad hasta cincuenta (50) puestos de trabajo; de ciento diez (110) centímetros cuando su capacidad sea hasta

ciento cincuenta (150) puestos de trabajo; y de ciento treinta (130) centímetros cuando la capacidad del local sea de más de ciento cincuenta (150) puestos de trabajo. Ningún paso horizontal o en rampa tendrá una anchura menor de cien (100) centímetros.

Artículo 32. Rampas

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas fueren salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan, con una pendiente no superior al diez por ciento (10%). Cuando se trata de rampas auxiliares de las escaleras, su anchura podrá reducirse hasta los sesenta (60) centímetros.

Artículo 33. Prevención de incendios

1. Las construcciones deberán cumplir las medidas que en orden a la protección contra incendios, establece la Norma Básica de la Edificación aplicable, y cuantas estuviesen vigentes en esta materia, de cualquier otro rango o ámbito del Estado.

2. Serán de cumplimiento obligado las disposiciones municipales que el Ayuntamiento tuviera aprobadas para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personal y la extinción del incendio si llegara a producirse.

3. Cuando una instalación no pueda alcanzar unas condiciones correctas de seguridad para sí misma, y para su entorno, ofreciendo riesgos no subsanables para personas y bienes, podrá ser declarada fuera de ordenación, forzándose la erradicación del uso y el cierre de la instalación.

4. Las construcciones existentes deberán adecuarse a la reglamentación de protección contra incendios, en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Artículo 34. Prevención contra el rayo

Cuando por la localización de una edificación, o por la inexistencia de instalaciones de protección en su entorno, existan riesgos de accidentes por rayos, se exigirá la instalación de pararrayos.

La instalación de pararrayos quedará definida por la resistencia eléctrica que ofrezca, considerando el volumen edificado que debe protegerse y la peligrosidad del lugar respecto al rayo.

Artículo 35. Prevención de las caídas

1. Los huecos horizontales en los edificios abiertos directamente al exterior a una altura sobre el suelo superior a cincuenta (50) centímetros y los resaltos del pavimento estarán protegidos por un antepecho de noventa y cinco (95) centímetros o una barandilla de cien (100) centímetros; para alturas sobre el suelo superiores a veinte (20) metros las dimensiones de antepecho y barandillas serán, respectivamente, de ciento cinco (105) y ciento diez (110) centímetros. Con igual sistema de protección y bajo las mismas condiciones se protegerán los perímetros exteriores de las terrazas accesibles a las personas.

2. Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco con dimensión superior a doce (12) centímetros, ranuras al nivel del suelo de dimensión mayor que cinco (5) centímetros, ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o la barandilla.

3. La altura de las barandillas de las escaleras no será inferior a noventa (90) centímetros, estarán constituidas por elementos verticales, y la distancia libre entre ellos no será superior de doce (12) centímetros.

ANEXO III. SOBRE CONDICIONES GENERALES DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Aplicación

1. Las disposiciones contenidas en este Anexo a las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Los Barrios., denominado Condiciones Generales de la Obra de Urbanización se aplicarán 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.

2. Este Anexo complementa y desarrolla el contenido del Capítulo VII del Título IV de las Normas del Plan General, y tienen el carácter de ordenanzas urbanísticas conforme a las previsiones del art.19.1.b de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía , pudiendo ser complementadas o sustituidas por unas Ordenanzas específicas de las previstas en el artículo 24 de la citada Ley.

Artículo 2. Documentación del Proyecto de Urbanización o de Obras

1. 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:

    1. Memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras.

    2. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano

    3. 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.

    4. Mediciones

    5. Cuadros de Precios

    6. Presupuesto

    7. 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 Administración Municipal establezca para la perfecta ejecución de las mismas, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

3. Para aplicación de los criterios y determinaciones de diseño de los Proyectos de Obras Ordinarias que se ejecuten en el ámbito del Suelo Urbano Consolidado, se tendrá en cuenta las determinaciones generales de las presentes Normas sobre diseño del viario.

CAPÍTULO II. CONDICIONES GENERALES PARA LA URBANIZACIÓN

Artículo 1. Dimensiones y Características de las Sendas Públicas para Peatones. Itinerarios libres de obstáculos

1. La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones en las aceras será de ciento cincuenta (150) centímetros; 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 (250) centímetros, siendo en cualquier caso la anchura óptima una función de la circulación de peatones y el mobiliario urbano a disponer.

   No obstante, atendiendo a la especial configuración de las barriadas tradicionales se admitirán en dichas zonas aceras cuya anchura mínima sea de noventa (90) centímetros, salvo cuando se prevea una fuerte actividad peatonal, el ancho mínimo de la acera será de ciento cincuenta (150) centímetros. En los supuestos en que en dichos mínimos no puedan ser atendidos, se recurrirá, como diseño preferente, al de las calles de circulación compartida.

   El ancho libre de obstáculos mínimo de cualquier itinerario peatonal deberá ser de 1,20 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 95 cm. Cuando condicionantes de espacio lo permitan, la anchura recomendada de estos itinerarios será mayor o igual que 180 cms., para permitir el cruce de dos personas con sillas de ruedas. En los casos en que por "imposibilidad física" en las barriadas tradicionales no se pueda cumplir el ancho mínimo de 1,20 metros, 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 permitirá el uso mixto de esta banda libre por peatones y vehículos. En este último caso, la Administración Urbanística Municipal podrá dictaminar excepcionalmente, en caso de peligrosidad por alto tránsito de vehículos, reducir el ancho del itinerario peatonal hasta menos del ancho necesario para el paso de una silla de ruedas, manteniendo la acera separada de la calzada como refugio de caminantes.

   Las señalizaciones de tráfico, postes de alumbrado o telefónicas, casetas, kioscos y demás elementos que dificulten el paso peatonal, deberán ser retirados, ampliando la acera con supresión de las plazas de aparcamiento precisas. Para su colocación por las empresas concesionarias de postes, cabinas telefónicas, buzones y casetas, se presentará proyecto justificado de su ubicación urbana y cumplimiento de las condiciones anteriores, siendo previa su aprobación preceptiva municipal, mediante la oportuna licencia de obra exigida a las compañías.

   Los desniveles y resaltes en los itinerarios y espacios públicos se salvarán genéricamente con rampas, quedando especialmente desaconsejados los desniveles que constituyan un único peldaño.

   Se recomienda que en los itinerarios peatonales se prevea un espacio para el descanso cada 100 m. lineales aproximadamente.

   La disposición de instalaciones que ocupen parcialmente las zonas peatonales (kioscos, terrazas de bares, etc.), tanto habituales como provisionales, deberá permitir el tránsito peatonal, dejando libre al menos una franja continua. 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 1,80 metros.

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. Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del uno por ciento (1%) para evacuación de aguas pluviales y una máxima del ocho por ciento (8%). recomendando el 4%, mientras que la pendiente transversal será menor del 2%

Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a. Para pendiente inferiores al uno por ciento (1%), cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.

b. Para pendientes superiores al ocho por ciento (8%), cuando se disponga como ampliación de acera una escalera pública con rellanos de ciento veinte (120) centímetros de longitud mínima y pendiente máxima del ocho por ciento (8%).

c. Si hubiese un itinerario alternativo que suprima las barreras arquitectónicas, 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 longitud mínima de ciento veinte (120) centímetros.

3. Las aceras, manteniendo una anchura mínima libre de ciento cincuenta (150) centímetros, se podrán acompañar de alineaciones de árboles. Estos se plantarán conservando la guía principal y con un tronco recto, con tutores y protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años.

4. Las rampas, como elementos que dentro de itinerarios peatonales permiten salvar desniveles donde anteriormente existían escalones, o pendientes superiores a las del propio itinerario, tendrán un firme que será preferentemente de materiales antideslizantes antes descritos para pavimentos, primando los acabados similares a los que se coloquen en los itinerarios peatonales inmediatos, y los más cómodos para las sillas de ruedas. Tampoco se recomiendan pavimentos que sobre lecho de arena. Llevarán pasamanos doble en ambos lados. La pendiente transversal máxima será del 2%, y la longitudinal del 6%, salvo en tramos inferiores a 3 metros donde se puede llegar al 10% en casos excepcionales.

Para evitar el deslizamiento lateral de las sillas de ruedas, las rampas tendrán un resalte de 5 cm. a ambos lados. Cuando no estén limitadas lateralmente, las rampas tendrán a ambos lados barandillas dobles, con las condiciones especificadas en el Decreto 72/92 (alturas de 70 y 95 cm.). Los pasamanos y las pletinas de las barandillas serán de acero galvanizado en caliente u otro material de bajo mantenimiento. La base de las barandillas, así como las caras laterales exteriores de las rampas, se revestirán de piedra artificial u otro material pétreo.

No están permitidas las rampas escalonadas; no obstante, se admitirá, para salvar el desnivel existente entre dos puntos, la solución de combinar tramos de rampa del 12% y del 8% de pendiente respectivamente, siempre que se cumpla en cada tramo lo establecido en estas normas y existan mesetas horizontales entre tramo y tramo.

Las rampas de un 60% de pendiente solo se permiten para el caso concreto de salvar un único desnivel total (de hasta 12 cms.), existente entre el exterior y el interior de un edificio, lo que excluye su utilización en cualquier otro caso.

5. Las señales de tráfico, semáforos, postes de iluminación o cualesquiera otros elementos verticales de señalización que deban colocarse en un itinerario o espacio público peatonal, se dispondrán de forma que no constituyan obstáculos para invidentes y personas con dificultades sensoriales o con movilidad reducida. Se procurará el agrupamiento de dichos elementos en un solo soporte.

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.

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 70 cm.). Dichos elementos deberán ubicarse y señalizarse de forma que no constituyan un obstáculo.

6. Los semáforos peatonales instalados en vías públicas, cuyo volumen de tráfico rodado o peligrosidad objetiva así lo aconseje, deberán estar equipados de mecanismos para emitir una señal sonora, accionada por mando a distancia por el sistema de radiofrecuencia.

Artículo 2. Vados peatonales

Los vados peatonales se diseñan mediante planos inclinados (rampas). Estos planos inclinados tienen una pendiente longitudinal que es paralela a la dirección de la marcha y otra transversal perpendicular a la anterior.

Los vados han de estar claramente diferenciados del acerado por el color y por la textura.

Los criterios en el diseño de las franjas son las siguientes:

1. Franja guía: transversales a la dirección de marcha de peatón ciego, siguiéndola le conduce al centro del vado peatonal en la dirección del cruce.

2. Franja de aviso previo: de colocación previa al vado, es detectado por el peatón y le avisa de la llegada inmediata del paso de peatones.

En ambos casos las franjas deben ocupar todo el ancho de la acera.

- Condiciones mínimas que tienen que cumplir los vados peatonales:

1º Estarán realizados con pavimentos antideslizantes con textura que contraste con el asfalto de la calzada y con el pavimento de la franja de paso de la acera.

2º Las pendientes máximas transversal y longitudinal cumplirán las normas autonómicas vigentes. Así, la pendiente longitudinal máxima será como máximo del 8%, salvo en tramos inferiores a 3 metros para vados de entrada de vehículos a garajes, donde la pendiente puede llegar al 12% (medidas en proyección horizontal). La pendiente transversal máxima será del 2%.

3º Si existen "cuchillos" laterales se instalará mobiliario normalizado de referencia (papelera, semáforos ...)

4º El desnivel sin plano inclinado (escalón de la rampa principal con la calzada) será menor de 2 cm, debiendo enrasarse siempre que sea posible. Se admiten cantos romos o achaflanados (pendiente 100%) en desniveles verticales de 2 cm. y pendientes del 23% en desniveles de 3 cm.)

5º El ancho mínimo del paso libre de vado será 1,80 metros

6º En los recorridos peatonales se preverán zonas que permitan el giro de una silla de ruedas y el cruce con otra (recomendado círculo de 150 cm. de diámetro).

7º Se señalizará desde la fachada al vado (cubriendo todo el ancho de la acera) con franjas táctiles que se ejecutarán con baldosas de botones normalizadas (recomendado 100 cm. de ancho). En cuanto al tipo de pavimento del propio vado, se seguirán indicaciones similares a las de las rampas (pavimento antideslizante con juntas que no se "laven" con la lluvia).

8º Se recomienda señalizar la intersección entre vado y calzada (Bordillo inclinado, cambio de textura...)

9º Los vados de pendiente principal perpendicular al sentido de la marcha, se realizarán en aceras que permitan un paso libre en la franja de paso paralela al vado de 90 cm.

10º En aceras que no cumplan la condición anterior bajarán todo su ancho hasta el nivel de calzada con pendientes paralelas a la dirección de la marcha, procurando situar estos vados en tramos de fachada que no dificulten la entrada a los edificios, por situarse estos huecos dando a los vados.

En cuanto a los vados de entrada de vehículos, debe primar el cumplimiento de las pendientes establecidas anteriormente, sobre todo para comodidad de los peatones, por lo que para reducir la pendiente transversal, sobre todo en aceras estrechas, se salvará la entrada al garaje mediante un chaflán en el suelo dentro de la dimensión del muro del edificio, integrado con el vado exterior.

11º Los vados en esquina se resolverán siempre con pendientes que indiquen claramente la dirección a seguir por las personas ciegas para encaminarles al vado del otro lado de la calzada. Estos vados se protegerán del tráfico rodado.

12º Los vados configurarán el paso de peatones; sus pendientes indicarán el sentido del cruce. Se recomienda el paso perpendicular a la calzada.

13º No se consideran vados accesibles los que se realicen en itinerarios peatonales que tengan pendientes superiores al 12% o no mantengan un paso libre de 90 cm. en todo su recorrido.

Artículo 3. Isletas y pasos de peatones

En los pasos de peatones se salvará el desnivel entre la acera y la calzada con un vado de las características señaladas en el artículo anterior. Siempre que lo permita la calle, los pasos de peatones tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

Las isletas de espera entre las calzadas estarán debidamente protegidas del tráfico rodado y pavimentadas a nivel de la misma. El fondo de las isletas será mayor o igual a 120 cms. y el ancho igual al de su paso de peatones. Dichas isletas serán de pavimento especial para advertir de su situación.

En cualquier caso, la conservación de la estructura del firme no deberá producir una elevación de la rasante de la calle por encima del vado o de la isleta existentes.

Artículo 4. Pavimentación de las Vías Públicas

1. La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre ellas, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana.

2. La separación entre las áreas dominadas por el peatón y el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, estableciendo esta separación normalmente mediante resalte o bordillo. A tales efectos, se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas, cruces de peatones, 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.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes, formando superficies perfectamente enrasadas, sin que se produzcan resaltes debidos a una mala colocación del mismo o a efectos expresamente deseados en la colocación de losetas o adoquines evitándose, en cualquier caso, superficies de grava suelta.

Para indicación de invidentes y personas con dificultades sensoriales, en todos los frentes de los vados peatonales, en las esquinas, paradas de autobuses y cualquier otro posible obstáculo se colocarán franjas de pavimento entre 1,00 y 1,20 metros de ancho en todo su largo, formadas por losetas especiales (de botones u otro tipo normalizado) con distinto color del resto del pavimento, u otra adecuada para tal fin.

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 70 cms. y una luz libre mínima entre ellos de 100 cms., 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 5. Aparcamientos

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 50 plazas o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida.

Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de 3,60 metros, pudiendo ser de 2,60 metros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de 1,00 metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de 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 6. Calles de Circulación Compartida

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 7. Vías para Bicicletas

El diseño de las vías para bicicletas en cualquiera de sus clases (carril-bici, carril bici-bus, pista bici y acera bici) atenderá a la seguridad de vehículos, ciclistas y peatones.

Artículo 8. Estacionamientos en Vía Pública

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, trescientos (300) centímetros.
- Aparcamiento en batería, quinientos (500) centímetros.
- Aparcamiento en espina, cuatrocientos (400) centímetros.

b. Bidireccional:

- Aparcamiento en línea, en batería o en esquina seiscientos (600) centímetros

Artículo 9. El Dimensionamiento y trazado de Redes

1. Las redes de saneamiento y abastecimiento internas se dimensionarán teniendo en cuenta la afección de las restantes áreas urbanizables existentes o programadas, que puedan influir de forma acumulativa en los caudales a evacuar, o en la presión y caudales de la red de abastecimiento y distribución, con el fin de prever la progresiva sobresaturación de las redes, y los inconvenientes ocasionados por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

2. Las redes de alcantarillado 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. Red de Abastecimiento

1. En cada sector, núcleo o zona poblada se garantizará el consumo interno de agua potable con un mínimo de trescientos (300) litros por habitante y día para uso doméstico o su equivalente para otros usos previsto en la zona servida de acuerdo con las instrucciones que a este fin establezca el Ayuntamiento.

2. Con el fin de garantizar el suministro de la zona o áreas servidas se dispondrán red y elementos accesorios que incluso si ello fuera necesario, saldrán fuera de los límites del sector, núcleo o área a servir, siendo propio del Proyecto y de la correspondiente urbanización los costos adicionales que en instalaciones, servidumbres y elementos accesorios ellos supongan. Asimismo se garantizará su conservación caso de que el Ayuntamiento no reconozca estos trazados internos a la red municipal.

Artículo 11. Dimensiones de los Elementos de la Red de Abastecimiento

1. Las secciones, materiales, calidades, y piezas especiales a utilizar serán la que establezca el Ayuntamiento.

2. El diámetro mínimo será de cien (100) milímetros en la red general de distribución. La velocidad estará en todos los casos comprendida entre 0,5 y 1,5 metros por segundo.

Artículo 12. Red de Saneamiento y Drenaje de Aguas Pluviales

1. El sistema será separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. En caso contrario la red será unitaria.

2. Las acometidas tendrán un diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros. 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. En edificios de vivienda unifamiliar se podrá prever una acometida por vivienda o bien agrupar éstas, debiendo quedar en éste caso la arqueta de acometida a la red municipal en espacios libres de uso público

Artículo 13. Drenaje de Aguas Pluviales en Áreas de Baja Densidad

1. En áreas de vivienda unifamiliar aislada de baja densidad exteriores al núcleo urbano la red de drenaje que recoja las aguas pluviales de suelo público podrá discurrir en superficie, mediante los elementos de canalización adecuados hasta su vertido a los cauces naturales.

2. En este último caso la red de saneamiento recogerá únicamente las aguas negras y las pluviales internas a las parcelas edificables, siempre que estas no tengan superficie libre considerable.

3. Los diámetros mínimos a emplear en la red serán de treinta (30) centímetros en la exterior y de veinte (20) centímetros en las acometidas domiciliarias. Para pendiente inferior al cinco (5) por mil y en diámetros inferiores a cuarenta (40) centímetros, queda prohibido el uso del hormigón. La velocidad en todo caso estará comprendida entre 0, 6 y 3,5 metros por segundo. Fuera de estos límites la solución será debidamente razonada.

4. 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.

Artículo 14. Disposiciones Generales para otras Conducciones

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos vigentes que ordenen su explotación.

2. Toda urbanización dispondrá de canalizaciones subterráneas para los servicios de energía y telefonía. Asimismo se soterrarán o trasladarán los tendidos eléctricos que precisen atravesarla.

Artículo 15. Tendidos Aéreos en las Proximidades de Carreteras

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre lo hará a una distancia mínima de quince (15) metros de la arista exterior de la calzada caso de que la carretera sea principal, y a diez (10) metros, caso de que sea camino o carretera secundaria.

Artículo 16. Las Infraestructuras para el Abastecimiento de Energía Eléctrica

1. 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.

2. En el suelo urbano, salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de abastecimiento de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en las áreas de uso industrial podrán autorizarse, previa justificación pormenorizada, tendidos aéreos, debiendo en todo caso, discurrir éstos por los trazados que se señalen.

3. Cuando por necesidad del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, se dispondrá bajo cubierto, en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieren las instrucciones de seguridad que se señalen.

4. Las estaciones de transformación se dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados, a tal fin y como se ha señalado en el párrafo anterior, salvo en suelos industriales en los que se reservase localización expresa con especial condición de poder ser instalada a la intemperie.

5. En casos excepcionales podrá autorizarse el mantenimiento de líneas de distribución aéreas en baja tensión, debiendo justificarse adecuadamente la escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Artículo 17. Ordenación del Subsuelo

1. Los proyectos de urbanización deberán resolver la concentración de los trazados de instalaciones y servicios básicos configurando una reserva o faja de suelo que a ser posible discurrirá por espacios libres no rodados e incluso no pavimentados.

2. El Ayuntamiento elaborará unas Ordenanzas que ordene las ocupaciones de subsuelo del espacio público.

Artículo 18. Ubicación de Instalaciones Colectivas

Las instalaciones colectivas audiovisuales y de telecomunicaciones se dispondrán en áreas de uso colectivo y con libre acceso por parte de la Comunidad de Propietarios sin que se produzcan servidumbres sobre los espacios privativos.

IR AL ÍNDICE GENERAL

FICHAS ANEXAS

ANEXO 1 FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ANEXO 2 FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA.

ANEXO 3 FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

ANEXO 4 FICHAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

ANEXO 5 FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO.
SECTORES.

ANEXO 6 FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON CARÁCTER
TRANSITORIO.

ANEXO 7 FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

ANEXO 8 FICHAS DEL SUELO NO URBANIZABLE. SUBSECTORES.

ANEXO 9 FICHAS DEL CATÁLOGO. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS E INMUEBLES.

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 1

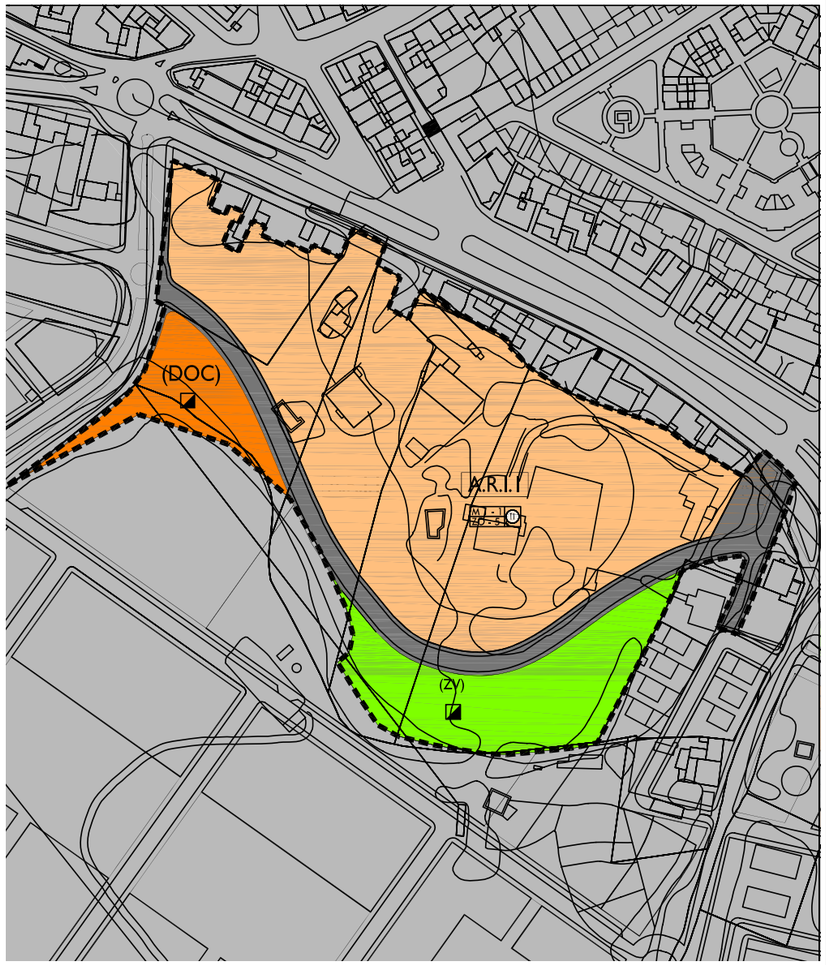
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

IR AL ÍNDICE GENERAL

ARI 1.
MIRADOR DEL RÍO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.1.MIRADOR DEL RÍO
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	4.542	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	5139	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	45	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	29.784 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	13.701 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	30 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,46 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	90 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	4.072 m^2	0 m^2	2.209 m^2	0 m^2	5.482 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.1	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,85
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5083	15.140	13.626	1.514	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Configurar un sistema de espacios edificables ocupando las cotas más altas del cerro, mediante el empleo de tipologías plurifamiliares en condominio.
Formalizar una franja de espacio libre que actúe como punto de encuentro con la trama urbana de los suelos pertenecientes al crecimiento del Sector de Huerta de Enmedio.
Recualificar el ámbito mediante la obtención de una pieza de equipamiento que completa el propuesto en el Sector colindante.
Completar el trazado del viario de directriz este-oeste que discurre por el sur del ámbito y contribuye a mejorar la accesibilidad al Área , resolviendo la continuidad de los viarios colindantes
Viario de directriz norte sur que configura el límite oriental del Área

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

El viario local grafiado en los planos, la localización del suelo destinado a espacio libre y equipamiento, sobre los que se podrán establecer alteraciones puntuales de su configuración, siempre que éstas no impliquen detrimento alguno de su superficie.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	18.021 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						13.701 m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.1 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

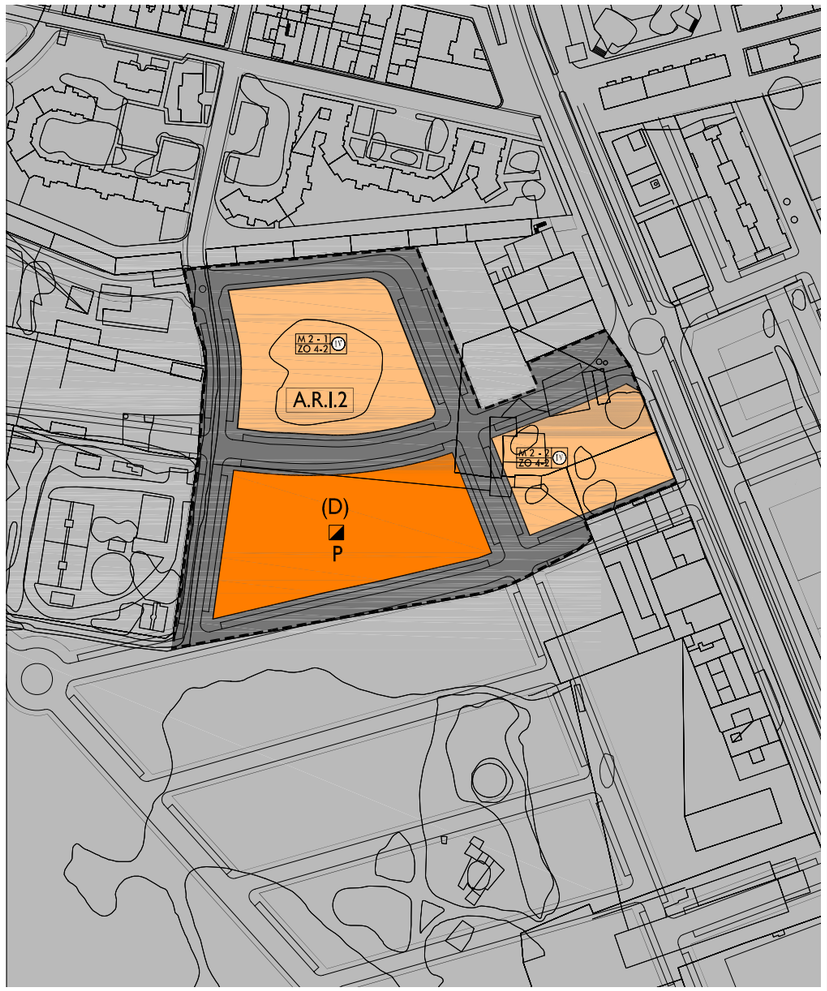
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

AUNI1"APERTURA DE VIARIO C/LAS ROSAS"

ARI 2.
ÁMBITO NORTE ANTIGUO SECTOR INDUSTRIAL LOS BARRIOS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.2.ÁMBITO NORTE DEL ANTIGUO SECTOR INDUSTRIAL LOS BARRIOS
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	3.986	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	5.862	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	51	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	19538	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	15.630	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	70	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,8	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	136	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTO				VIARIO			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
0	m^2	0	m^2	0	m^2	4.381	m^2	0	m^2	8.953	m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.2	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,85
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,68	13.286	11.958	1.328	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Obtención y configuración de una pieza dotacional que contribuya a significar y singularizar la escena urbana.

Formalización de un sistema de ejes viarios, de directriz sensiblemente perpendicular al tramo urbano de la Carretera de Algeciras los Barrios, que contribuyan a mejorar la accesibilidad del sector meridional de la ciudad.

Implantación de oferta tipológica residencial mediante empleo de la vivienda plurifamiliar en manzana.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización de la pieza dotacional y el trazado del sistema viario que ha de adaptarse a edificaciones consolidadas garantizar la continuidad de la red viaria adyacente.
Se destinará a uso terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO								6.204	m^2
2. TIPOMORFOLOGÍA									
TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA		MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)	
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL								m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA							15.630	m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL								m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA								m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA								m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA								m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2								m^2
TI	TERCIARIO 1								m^2
TII	TERCIARIO 2								m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.2 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

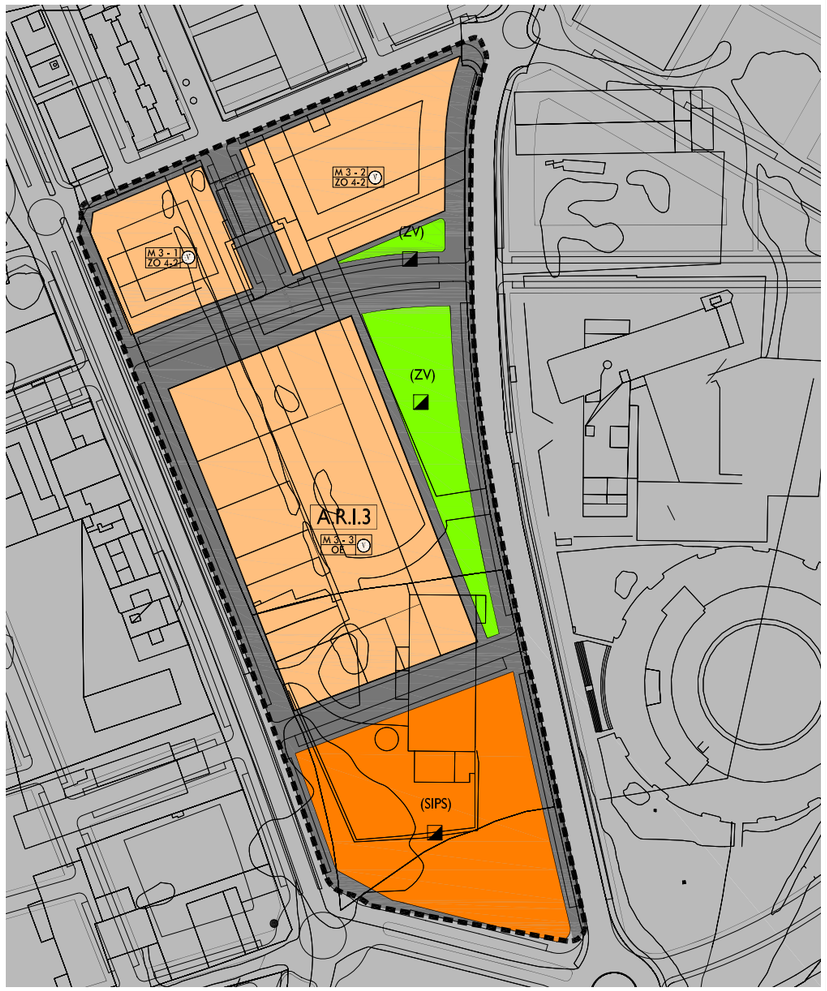
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 3.
RECINTO FERIAL

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.3.RECINTO FERIAL
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	16.622	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	31.965	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	278	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	37061	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	42.620	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	100	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1,15	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	370	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTO				VIARIO			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
0	m^2	2.242	m^2	6.748	m^2	O	m^2	0	m^2	11.620	m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.3	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,65
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5270	27.703	17.580	1.953	8.170

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Generar una trama viaria que resuelva la permeabilidad de los accesos en la dirección este-oeste a través de la carretera vieja de Algeciras.
Implantación de una oferta residencial plurifamiliar en manzana de características similares a las del entorno urbano.
Resolver de manera singular el frente a la antigua carretera de Algeciras.
Configurar un espacio libre concebido como centro neurálgico del Área, a modo de reinterpretación contemporánea de Plaza Mayor, donde se van a ubicar edificios representativos de carácter dotacional para la ciudad. El edificio que cobjifa y define este espacio se plantea desde la hibridación de usos de manera que, además de las actividades dotacionales, convivan usos residenciales y terciarios.
Configuración ámbito sur del Área mediante la implantación de un edificio destinado a Sistema General De Equipamiento (Palacio de Congresos).

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del sistema de espacios libres grafiado en los Planos de Ordenación Completa. El trazado de los viarios deberá garantizar la continuidad con la red viaria colindante. La localización de la parcela donde implantar el sistema General de Equipamiento (Palacio de Congreso).
Se destinará a uso terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/ vivienda. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida

VI. RECOMENDACIONES.

Tal y como se establece en las condiciones particulares de aplicación, se recomienda la convocatoria de un Concurso Público de Proyectos sobre la Manzana de "Edificación Singular" como argumento garantizador de la calidad arquitectónica que demanda una actuación de esta relevancia y protagonismo para la conformación del nuevo centro urbano del núcleo.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO								16.451	m^2
2. TIPOMORFOLOGÍA									
TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA		MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)	
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL								m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA							24.026	m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL								m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA								m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA								m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA								m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2							18.594	m^2
TI	TERCIARIO 1								m^2
TII	TERCIARIO 2								m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.6 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES
El desarrollo de esta actuación se vincula al traslado del recinto ferial

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.INICIATIVA	PÚBLICA	
4.PLAZOS	2º CUATRIENIO	

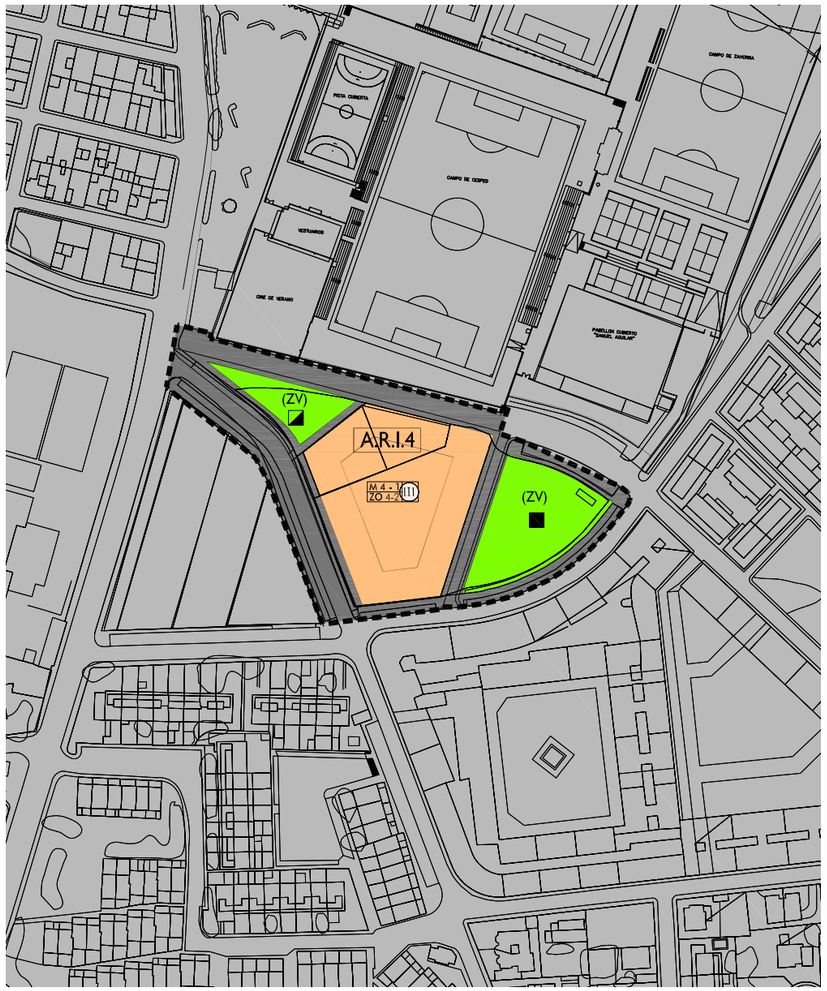
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS
AUNI.22"AMPLIACIÓN PARQUE LINEAL CC-440"

ARI 4.
ENTORNO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.4.ENTORNO POLIDEPORTIVO MUNICIPAL
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	2.349	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	3.670	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	32	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	10.636 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.339 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	60 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,69 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	64 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	2.253 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2	4.658 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO.4
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,8
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,552	5.872	5.285	587	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Apertura de viario de caracter peatonalque discurre por el límite del sistema general de equipamiento correspondiente al Polideportivo Municipal.
Conformar un nuevo frente al viario prolongación de la Calle Los Jacintos, mediante la implantación de una oferta residencial plurifamiliar en manzana.
Configurar un espacio libre que se convierta en elemento referencial de este sector urbano y que al mismo tiempo pueda actuar de contenedor de una oferta de aparcamientos públicos.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización de los espacios libres y el trazado del viario peatonal de conexión entre la Av. Maestro KiKo y la Av. Andalucía. Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/ vivienda.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	3.725 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					7.339 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA					m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2					m^2
TI	TERCIARIO 1					m^2
TII	TERCIARIO 2					m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.4 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

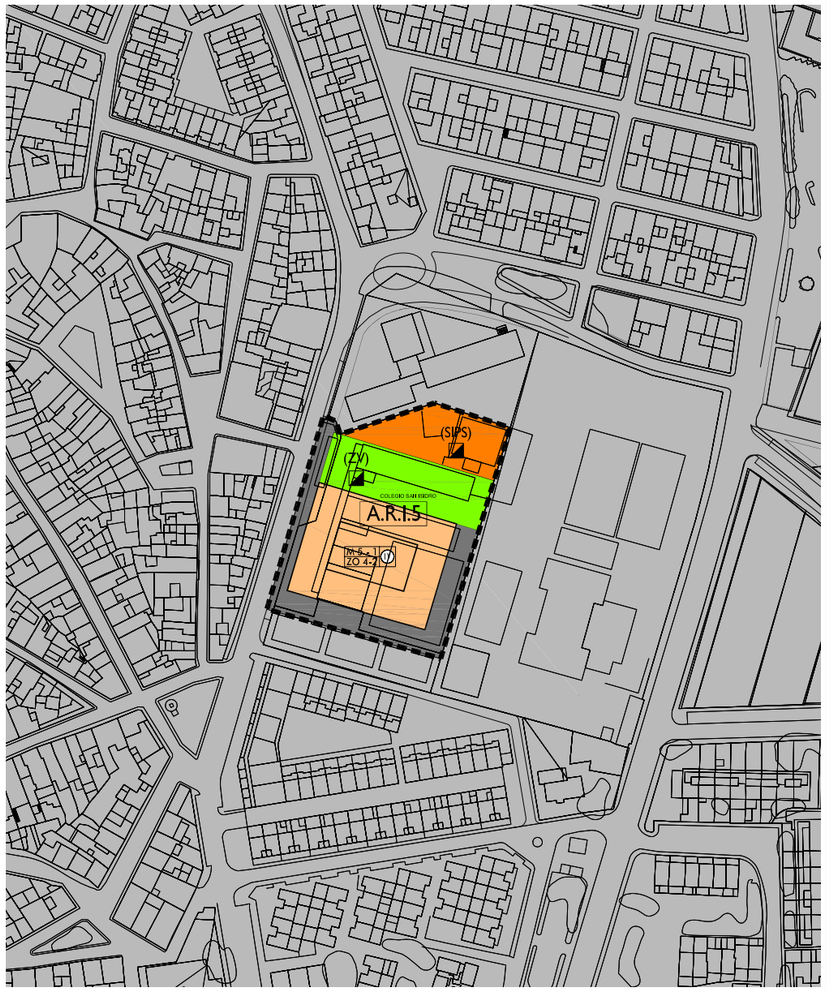
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 5.
COLEGIO SAN ISIDRO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.5.COLEGIO SAN ISIDRO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	3015	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	6.030	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	88	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	6030 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6030 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	88 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	53 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	1282 m^2	0 m^2	1003 m^2	0 m^2	1390 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.5	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,5
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,50	3015	2714	301	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Configurar un nuevo frente a la Avd. de Andalucía mediante la implantación de una tipología plurifamiliar en manzana.
Completar la parcela de equipamiento correspondiente a la Escuela Hogar, ampliando al oferte dotacional de carácter social
Formalización de una banda de espacio libre localizada en posición central que garantice la accesibilidad peatonal a la parcela docente desde la Avd.de Andalucía.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del suelo destinado a espacio libre
La localización del suelo destinado a equipamiento.
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/ vivienda.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2355 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						6.030 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.5 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

El desarrollo de esta actuación se vincula al traslado de las instalaciones del Colegio de San Isidro a la parcela dotacional resultante de las reservas del Plan Parcial Polígono Este

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	OPCIONAL	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA	PÚBLICA	
4.PLAZOS	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

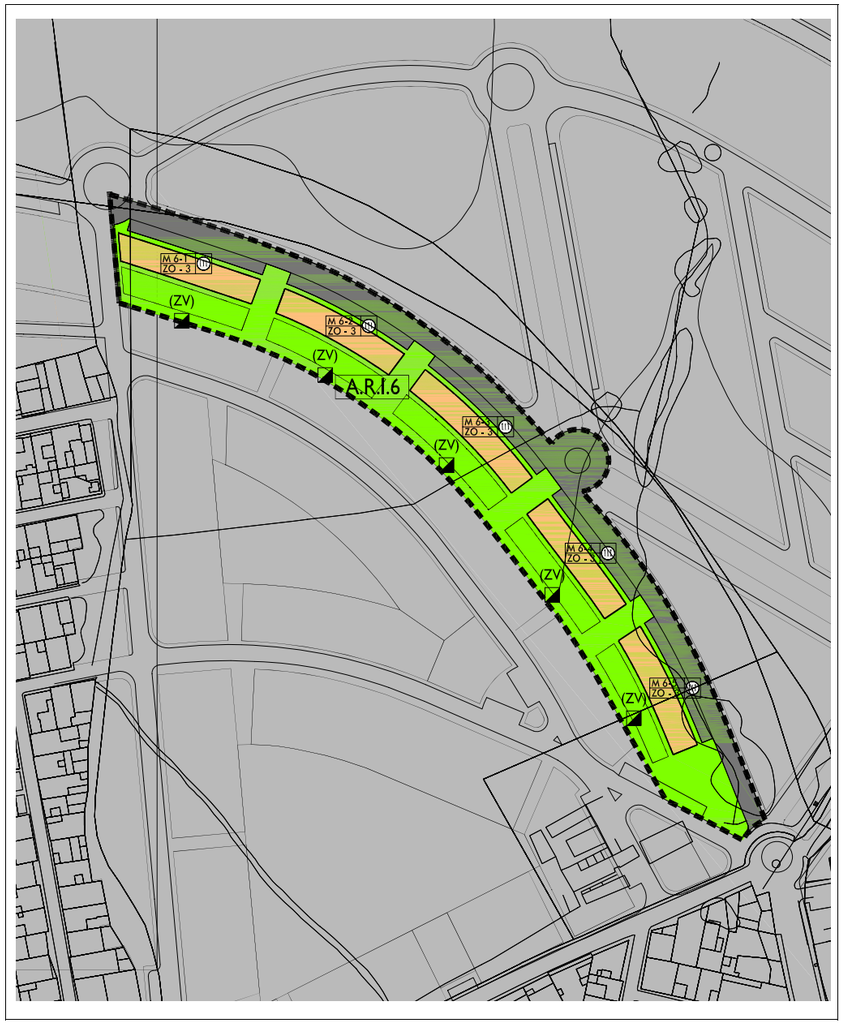
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

AUNI4 "C/UNAMUNO"
AUNI6"C/CEUTA"

ARI 6.
BORDE NORORIENTAL LOS CUARTILLOS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.6.BORDE NORORIENTAL DE LOS CUARTILLOS
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	3.872 UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	7.743 M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	68 viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	12904 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	7.743 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	53 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	68 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	4.995 m^2	0 m^2	0 m^2	5.279 m^2	0 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.6-	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,5
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3	3.872	3.485	387	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Modificar la fachadización del borde nororiental del Núcleo Principal de Los Barrios, mediante la introducción de un frente de edificación, en virtud de los cambios sustanciales introducidos por el Plan General en el trazado de la Ronda Norte del núcleo
Configurar una banda de espacio libre que resuelva la transición con el resto del sector "Los Cuartillos".
Completar el viario de borde en contacto con el suelo urbanizable

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del suelo destinado a espacios libres y el trazado del viario que formaliza el límite con el suelo urbanizable.
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	2630 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					7.743 m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA					m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2					m^2
TI	TERCIARIO 1					m^2
TII	TERCIARIO 2					m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.6 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	OPCIONAL	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.INICIATIVA	PÚBLICA	
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

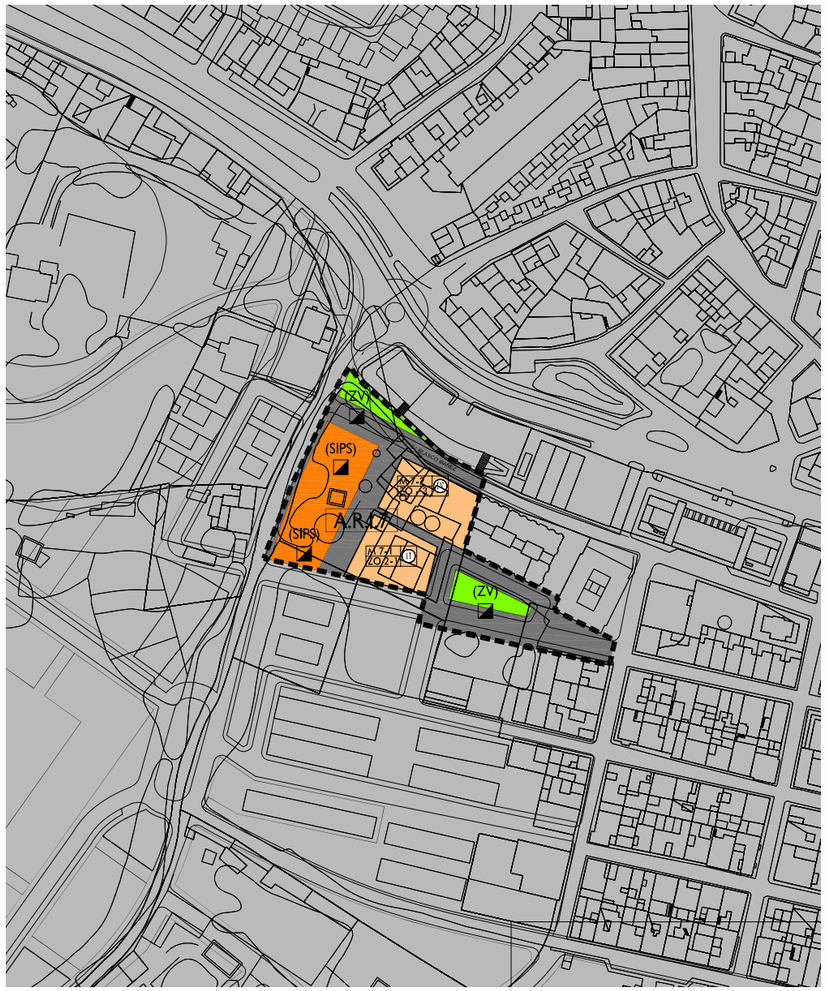
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 7.
HUERTA PRIMERA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.7.HUERTA PRIMERA
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	0 UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	0 M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	0 viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5831 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	3234 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	48 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,56 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	28 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	458 m^2	0 m^2	1.162 m^2	0 m^2	2.794 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO: ÁREA DE REPARTO.12-

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	1
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5776	3.368	3.032	336	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Formalizar el frente occidental de la calle Blasco Ibáñez, mediante el empleo de una oferta tipológica acorde con la empleada en las edificaciones adyacentes.
Obtención de espacios libres y equipamientos que contribuyan a recualificar este ámbito de la ciudad.
Esponjamiento de la trama urbana mediante la aperturas de viarios que resuelvan la continuidad de la trama colindante

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del espacio libre propuesto que completa la Plaza de la Concordia. La localización del equipamiento propuesto.
El trazado del viario rodado que resuelva la conexión entre la calle San Rafael y el Callejón de La Barca. El trazado propuesto del tramo occidental de la Calle Blasco Ibáñez. Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1417 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						2.574 m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						690 m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.7 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

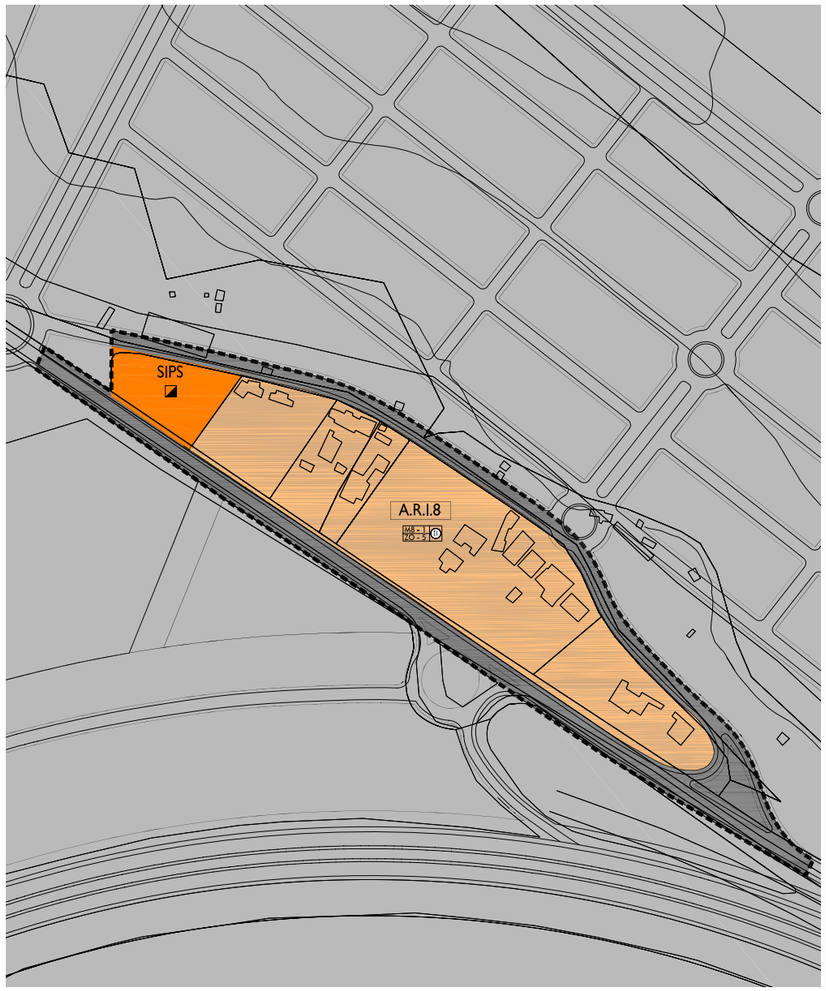
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 8.
ASENTAMIENTO POZO MARÍN

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE POZO MARÍN
2. DENOMINACIÓN		ARI.8.ASENTAMIENTO DE POZO MARÍN
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO: 0	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 0	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	27.279 m²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	6.547 m²
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	12 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,24 m²/m²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	33 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m²	0 m²	0 m²	1.924 m²	0 m²	8.970 m²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO.13-
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	1
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,312	8.512	7.661	851	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Regularización del asentamiento de Pozo Marín generando un sistema de espacios parcelados acorde con la tipología edificatoria implantada e introduciendo un viario que resuelva la transición con el Sector de Suelo Urbanizable colindante (SUS-13 "Ladera de Cerro Blanco").
Obtención de suelo destinado a equipamiento en posición colindante con la antigua carretera CC-440.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del equipamiento.
El trazado del viario en contacto con el suelo urbanizable.

VI. RECOMENDACIONES.

En caso de redactar un Estudio de Detalle que complete la trama urbana mediante la introducción de nuevos elementos viarios se tratará de no afectar a la s edificaciones ya consolidadas.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	16.385 m²

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m²
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m²
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m²
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m²
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						6.547 m²
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m²
TI	TERCIARIO 1						m²
TII	TERCIARIO 2						m²

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.8 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	OPCIONAL	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	2º CUATRIENIO	

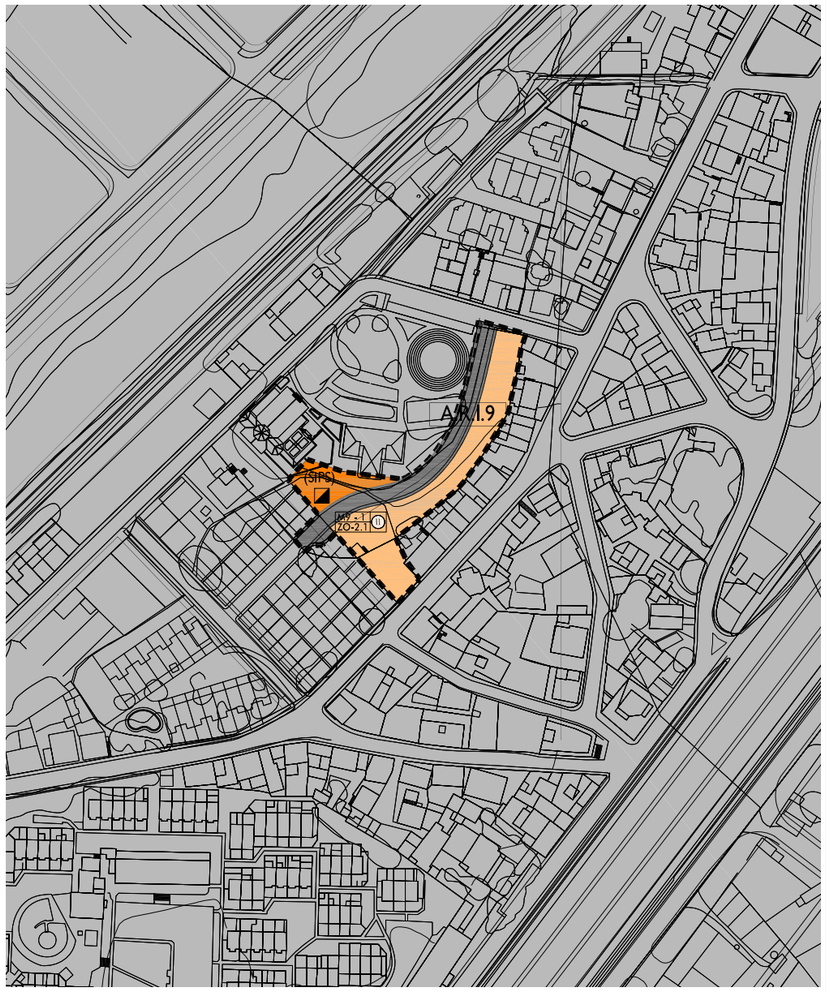
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 9.
ENTORNO DE LA IGLESIA

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS CORTIJILLOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.9.ENTORNO DE LA IGLESIA DE LOS CORTIJILLOS
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	448	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	574	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	5	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	2.278	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	1.528	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	43	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,67	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	12	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	0 m^2	0 m^2	624 m^2	0 m^2	626 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

ÁREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO 9
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,85
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3989	1.494	998	110	386

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Completar la trama existente mediante el empleo de tipologías residenciales similares a las utilizadas en lasurbanizaciones adyacentes
Esponjamiento de la trama urbana mediante la apretura de un viario que resuelvan la continuidad com los viarios colindantes.
Obtención de suelo destinado a equipamiento que contribuya a recualificar el ámbito

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del equipamiento.
Trazado del viario en continuidad con el existente en la urbanización colindante

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	1528 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						1.528 m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.9 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	OPCIONAL	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.INICIATIVA	PÚBLICA	
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

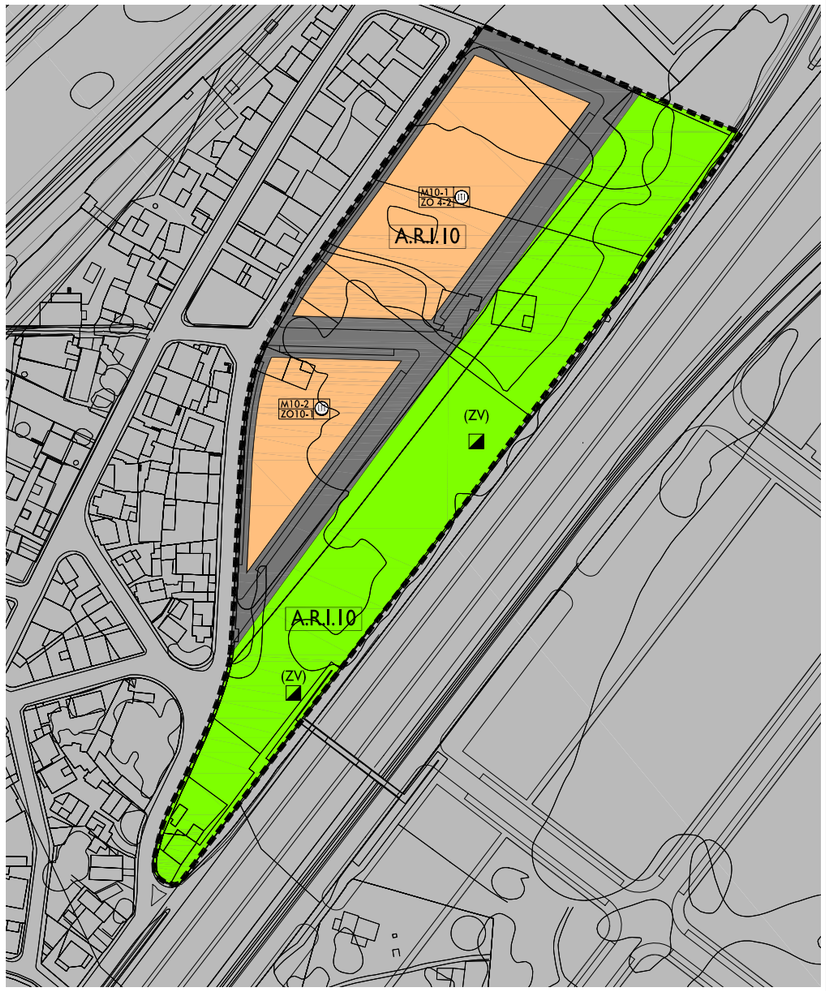
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

AUNI.23 "AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO"
AUNI.24"AMPLIACIÓN CEMENTERIO "

ARI 10.
NUEVA FACHADA CN-340

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS CORTIJILLOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.10.NUEVA FACHADA A LA CN-340
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	4.224	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	6.612	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	55	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	25.881 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	16.564 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	56 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,64 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	144 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	12.560 m^2	0 m^2	0 m^2	0 m^2	5.915 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO.9
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,85
PLURIFAMILIAR MANZANA.	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,3989	14.080	9.292	1.032	3.757

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Reconfiguración y cualificación de la fachada del asentamiento de Los Cortijillos a la CN-340 mediante la localización de una banda de espacio libre que discurre sobre la zona de servidumbre de la carretera nacional
Resolver el frente a la carretrea mediante la implantación una ofertra residencial plurifamiliar
Se incidirá en la mejora de la permeabilidad de la trama urbana adyacente.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del sistema de espacios libres y del viario colindante paralelo a la directriz de la CN-340.
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	7.406 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						16564 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.10 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

	E.DETALLE	P.URBANIZACION
1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO		
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

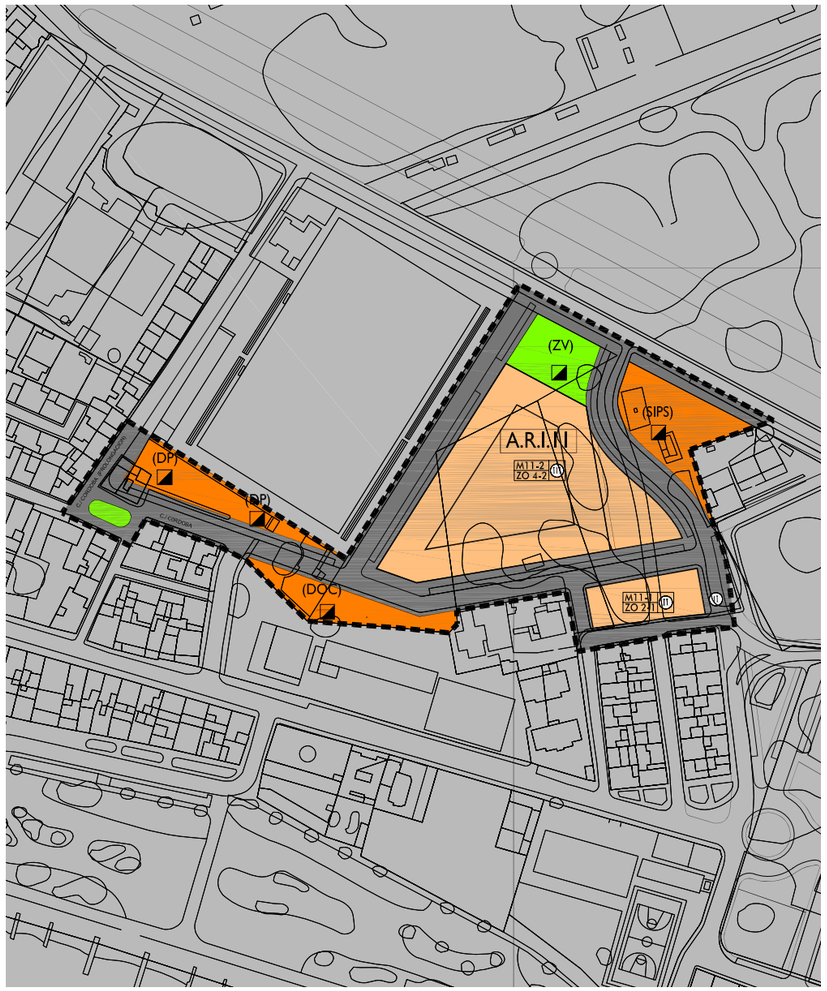
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

AUNI.23 "AMPLIACIÓN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO"
AUNI.24"AMPLIACIÓN CEMENTERIO "

ARI 11.
BORDE URBANO NORTE I

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE PALMONES
2. DENOMINACIÓN		ARI.11.BORDE URBANO NORTE 1
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	3.779	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	5.135	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	45	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	16.714 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	11.700 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	62 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,7 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	104 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	689 m^2	0 m^2	2.823 m^2	0 m^2	7.480 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO — ÁREA DE REPARTO.10-

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,8
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5652	9.447	8.503	944	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Construir una nueva fachada septentrional del núcleo de Palmones estableciendo las medidas cautelares de cohabitación con la factoría de Acerinox, mediante la localización, adyacente a la Avenida de nueva configuración, de piezas de espacios libres y equipamientos.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

El trazado del viario local grafiado en los planos de ordenación completa, la localización de los espacios libres, en cuyo ámbito se podrá inscribir una circunferencia de diámetro no inferior a 20 metros y la localización del eqipamiento
Se destinara a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	5.722 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						10.980 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						720 m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.11 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

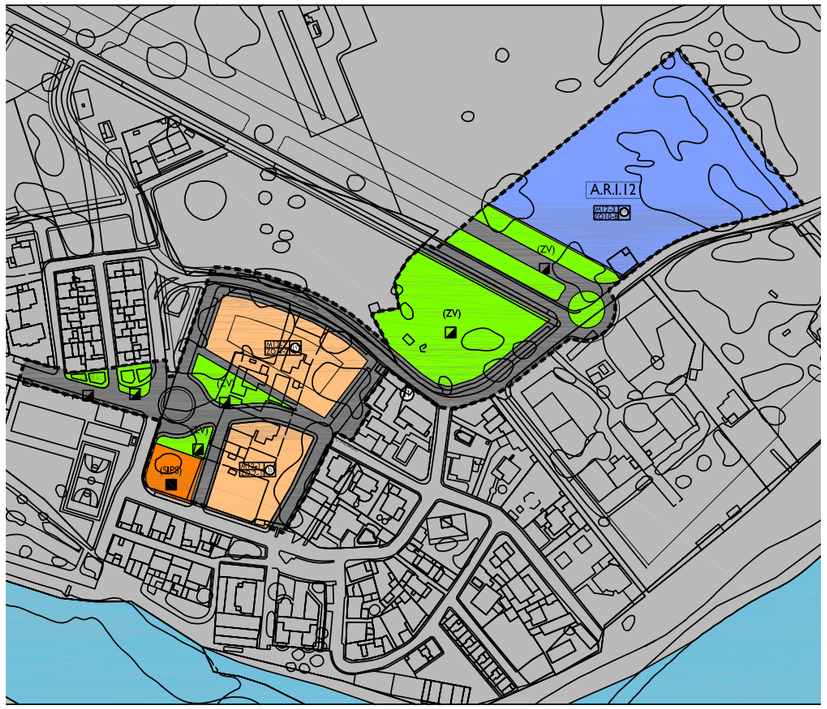
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 12.
BORDE URBANO OCCIDENTAL

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE PALMONES
2. DENOMINACIÓN		ARI.12.ANTIGUO HOTEL SAN PATRICIO
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	6.036	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	12.072	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	100	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	32.993	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	18.775	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	51	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,57	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	100	viv.
			7. Nº MIN. PLAZAS HOTELERAS	200	plazas

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTO				VIARIO			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
3.907	m^2	624	m^2	0	m^2	943	m^2	2.327	m^2	9.697	m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO: AREA DE REPARTO.11-

COEFICIENTES

USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,5
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2895	9.553	8.598	955	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Resolver la continuidad de las calles Andalucía y Palangre y construir un nuevo acceso al área central del núcleo de Palmones desde la nueva Avenida que configura la transición hacia la factoría de Acerinox.
Implantar una oferta hotelera vinculado al tramo inicial de la calle Almadraba

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

El trazado del viario grafiado en los planos de ordenación completa.La localización del sistema general de espacios libres(PU8). La localización del equipamiento
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO								15.495	m^2
2. TIPOMORFOLOGÍA									
TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)		
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL								m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA							9504	m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL								m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA								m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA							2.201	m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA								m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2								m^2
TI	TERCIARIO 1							7.070	m^2
TII	TERCIARIO 2								m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.12 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

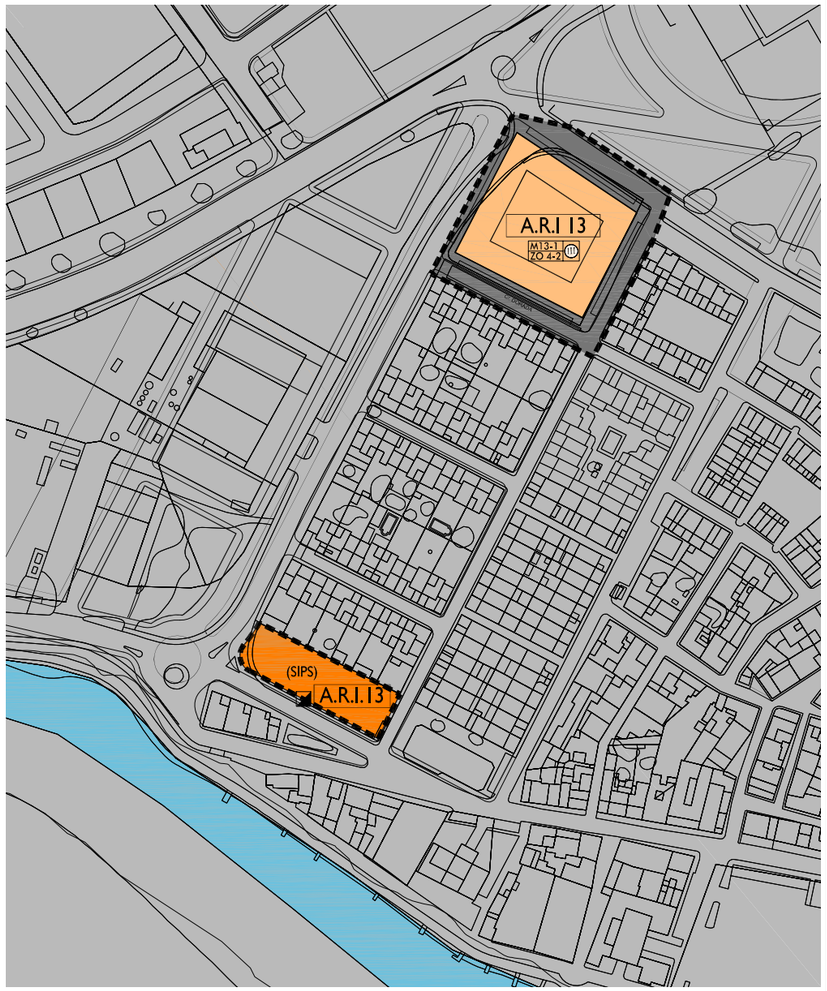
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ARI 13.
CALLE LENGUADO

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE PALMONES
2. DENOMINACIÓN		ARI.13.CALLE LENGUADO
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	2.112	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	3.520	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	31	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	5.630	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	5.630	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	87	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	1	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	49	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m^2	0 m^2	0 m^2	1.133 m^2	0 m^2	1825 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO.12-
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,75
PLURIFAMILIAR MANZANA.	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,75	4.223	3.810	880,40 413	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Implantación de oferta tipológica residencial mediante empleo de la vivienda plurifamiliar en manzana.
Resolver la continuidad de la calle Lenguado hasta su contacto con el nuevo aceso Norte a la Barriada de Palmones.
Obtención de un suelo dotacional que contribuya a recualificar el ámbito de la barriada de Palmones

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

El trazado del viario local grafiado en los planos de ordenación completa.
La localización del equipamiento.
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al menos, 10 m2/vivienda.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	5.630 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						2.672 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.5.2, apartado 2.20 de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
	OPCIONAL	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 2

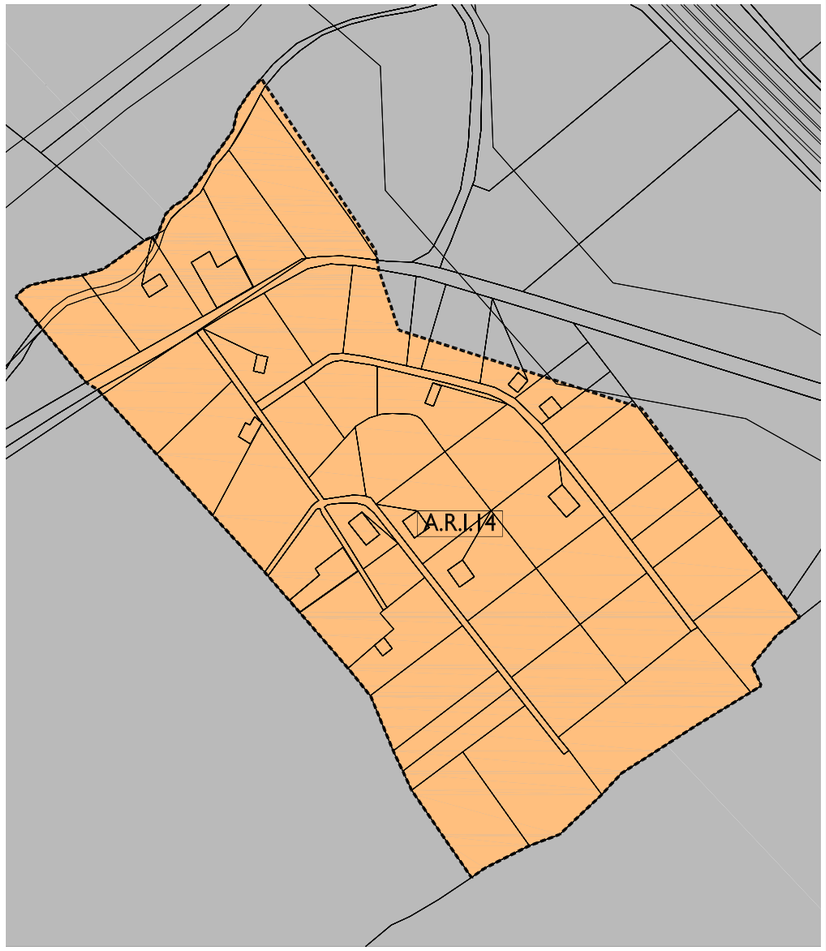
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DIFERIDA.

IR AL ÍNDICE GENERAL

ARI 14.
HUERTA DE BENHARÁS

ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	HUERTA DE BENHARÁS
2. DENOMINACIÓN		ARI-14 HUERTA DE BENHARÁS.
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	126.447	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	10.000	m^2
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL		5. DENSIDAD	5	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,079	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	63	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m^2	10% m^2	m^2	12 M2/VIV m^2	m^2	S/ PLAN ESPECIAL m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		AR-13
COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		ÁREA
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD		0,7
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,3	
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
PARQUE TECNOLÓGICO		
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS.		
TURÍSTICO		
DOTACIONAL		

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,0719	9.100	8.190	910	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Reconocimiento y Regularización del asentamiento de Benharás. La ordenación a desarrollar por el Plan Especial deberá velar por el mantenimiento de las situaciones edificatorias consolidadas, sin perjuicio de afecciones de carácter puntual que incidan en la mejora ambiental y funcional del asentamiento (localización de espacios libres y equipamientos, aperturas de nuevos viarios y ampliaciones de los existentes).

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización de los espacios libres se adaptará a la presencia de formaciones naturales a preservar (arroyo) y deberá incidir en la reversión de posibles problemas de inundabilidad en las cotas bajas del asentamiento. Será preceptiva la elaboración de un estudio de inundabilidad que determine el alcance de dicha problemática.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A DETERMINAR POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA PERMITIDA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						10.000 m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

A ESTABLECER POR EL PLAN ESPECIAL. EN CUALQUIER CASO LA PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES SE FIJA EN 1.500 m2.

4.OBSERVACIONES

EL PLAN ESPECIAL PODRÁ INTRODUCIR OTROS USO COMPATIBLES DISTINTOS DEL RESIDENCIAL, DE CARÁCTER TERCIARIO-COMERCIAL.

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR PLAN ESPECIAL	
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS PARA ORD DETALLADA	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

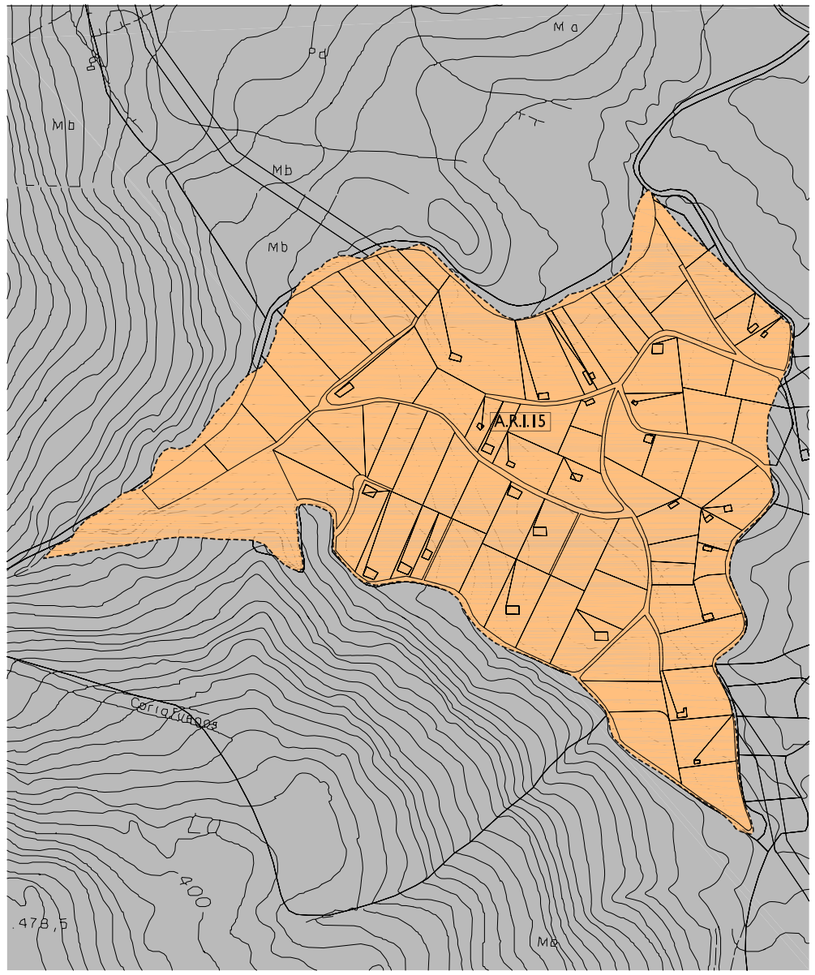
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

La actuación deberá asumir los costes de obtención del suelo para el trazado alternativo del tramo de vía pecuaria que discurre por el interior del asentamiento.

ARI 15.
MANANTIALES DEL DUQUE

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	MANATIALES DEL DUQUE
2. DENOMINACIÓN		ARI-15 MANANTIALES DEL DUQUE.
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN
		MEJORA
		REHABILITACIÓN X



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DEL A.R.I.	474.656 m²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	25.000 m²
2. USO GLOBAL	TURISTICO	5. DENSIDAD	5 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,053 m²/m²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	100 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m²	10% m²	m²	12 M2/VIV m²	m²	S/ PLAN ESPECIAL m²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	AR-14
COEFICIENTES	
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE	ÁREA
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1,2
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	1,3
ACTIVIDADES ECONÓMICAS	
PARQUE TECNOLÓGICO	
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCÍAS.	
TURÍSTICO	
DOTACIONAL	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,082	39000	35.100	3.900	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Reconocimiento y Regularización del asentamiento de Manantiales del Duque. La ordenación a desarrollar por el Plan Especial deberá velar por el mantenimiento de las situaciones edificatorias consolidadas, sin perjuicio de afecciones de carácter puntual que incidan en la mejora ambiental y funcional del asentamiento (localización de espacios libres y equipamientos, aperturas de nuevos viarios y ampliaciones de los existentes).
El sistema de espacios libres deberá amortiguar la presión urbana sobre los terrenos adyacentes pertenecientes al Parque Natural.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización de los espacios libres deberá ayudar a construir la transición hacia el suelo no urbanizable colindante.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A DETERMINAR POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR m²

2. TIPOMORFOLOGÍA PERMITIDA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m²
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m²
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m²
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						25.000 m²
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m²
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m²
TI	TERCIARIO 1						m²
TII	TERCIARIO 2						m²

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
A ESTABLECER POR EL PLAN ESPECIAL. EN CUALQUIER CASO LA PARCELA MÍNIMA PARA NUEVAS PARCELACIONES SE FIJA EN 3.500 m2.

4.OBSERVACIONES
EL PLAN ESPECIAL PODRA INTRODUCIR OTROS USO COMPATIBLES DISTINTOS DEL RESIDENCIAL, DE CARACTER TERCIARIO-COMERCIAL.
EL PLAN ESPECIAL DEBERÁ SER INFORMADO POR LA CONSEJERÍA DE MEDI AMBIENTE Y POR LA JUNTA RECTORA DEL PARQUE.

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR PLAN ESPECIAL	
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	1º CUATRIENIO	

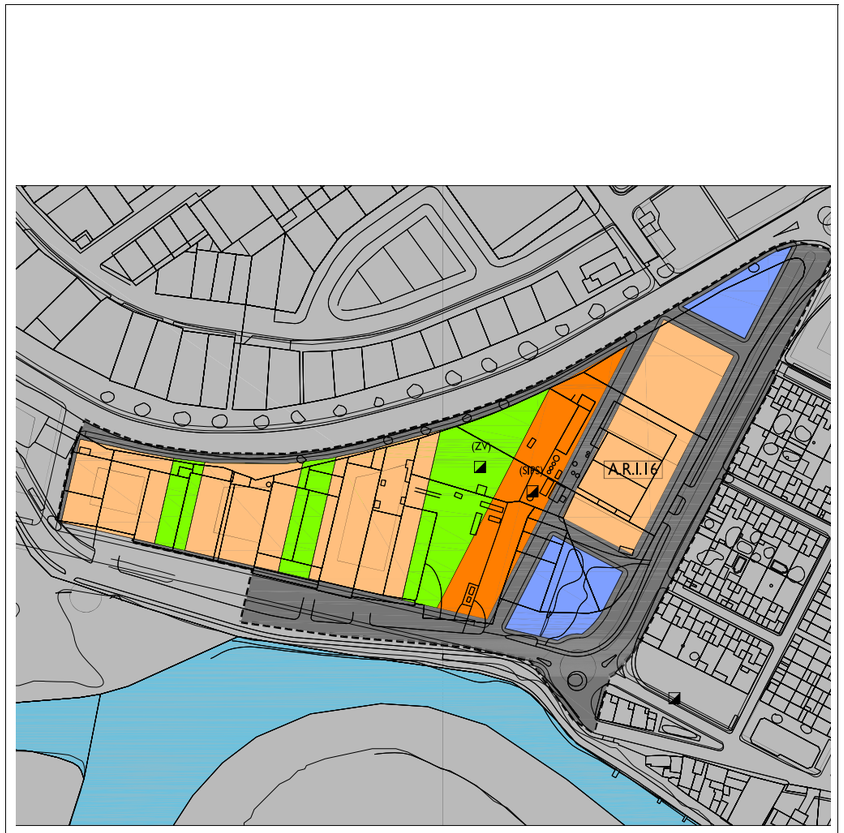
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS
La actuación deberá asumir los costes de obtención del suelo para el trazado alternativo del tramo de vía pecuaria que discurre por el interior del asentamiento.

ARI 16.
MANZANA INDUSTRIAL PALMONES

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	PALMONES
2. DENOMINACIÓN		ARI-16 MANZANA INDUSTRIAL EN PALMONES
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	37.093 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	29.674 m^2
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL	5. DENSIDAD	54 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,8 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	201 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
m^2	18 M2/100 M2 EDIFICACIÓN m^2	m^2	12 M2/100 M2 EDIFICACIÓN m^2	8.626 m^2	S/ PLAN ESPECIAL m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO: AR-15

COEFICIENTES		
USO GLOBAL Y TIPOLOGÍA DOMINANTE		ÁREA
RESIDENCIAL MEDIA DENSIDAD	1	0,65
RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD		
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		
PARQUE TECNOLÓGICO		
CENTRO DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS.		
TURÍSTICO		
DOTACIONAL		

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/M2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,52	19.288	17.359,5	1.928,5	

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Reciclaje de la manzana industrial localizada en contacto con el núcleo de población de Palmones. El objetivo se centra en incorporar usos residenciales en la fachadización del viario que formaliza el frente al río Palmones y las Marismas y en localizar usos terciarios en parcelas exclusivas con la finalidad de incidir en la diversificación funcional del área.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

El suelo destinado a acoger las actividades de servicios terciarios se localizará preferentemente en el Sistema General Viario de Nivel Urbano (RVC) que enlaza la actual entrada sur del núcleo de población con la nueva entrada norte (AUNI-11).
La superficie edificable mínima destinada a usos terciarios será de 5.000 m2

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN DETALLADA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	A DETERMINAR POR EL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA PERMITIDA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						S/ PLAN ESPECIAL m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						S/ PLAN ESPECIAL m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	SERVICIOS TERCIARIOS 1						S/PLAN ESPECIAL m^2
TII	SERVICIOS TERCIARIOS 2						S/ PLAN ESPECIAL m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN
A ESTABLECER POR EL PLAN ESPECIAL.

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	PLAN ESPECIAL	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	A DETERMINAR, EN SU CASO, POR P.E.	
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS PARA ORD DETALLADA.	2º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 3

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

IR AL ÍNDICE GENERAL

S-1.
NUEVA FACHADA ORIENTAL A LA VEGA DEL GUADACORTE

SECTOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE PUENTE ROMANO
2. DENOMINACIÓN		S-1.NUEVA FACHADA ORIENTAL A LA VEGA DEL GUADACORTE
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO:	11.623	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	18.832	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	185	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	52.470 m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	31.482 m^2
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	58 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,6 m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	305 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
5.958 m^2	6973 m^2	0 m^2	2.514 m^2	0 m^2	19.210 m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO		ÁREA DE REPARTO.16-
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,7715
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,484	25.399	22.859	2.5401	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Fachadización del borde oriental de la Barriada de Puente Romano mediante el esponjamiento y compleción de la trama urbana del asentamiento y la configuración de un viario de borde en contacto con el Sistema General de Espacios Libres Parque de la Vega Grande de Guadacorte que contribuya a aliviar los flujos a través de la calle de Puente Romano.
Incidir en la resolución de las carencias dotacionales y de espacios libres de la barriada de Puente Romano, a través de la ampliación del equipamiento existente a la entrada de Puente Romano, la compleción de la manzana residencial existente al norte del ámbito, mediante una pieza de equipamiento y la obtención y configuración de suelo destinado a espacios libres que aporte singularidad y significación al ámbito ordenado

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

La localización del suelo de equipamientos.
El trazado del viario en contacto con el Sistema General de Espacios Libres.
Se destinará a usos terciarios una superficie edificable de, al monos, 10 m2/ vivienda.
Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle para, al menos, concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	21.621 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					19.726 m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA					12.547 m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2					m^2
TI	TERCIARIO 1					m^2
TII	TERCIARIO 2					m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 10.2.6. de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN	
3.INICIATIVA	PRIVADA	
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 4

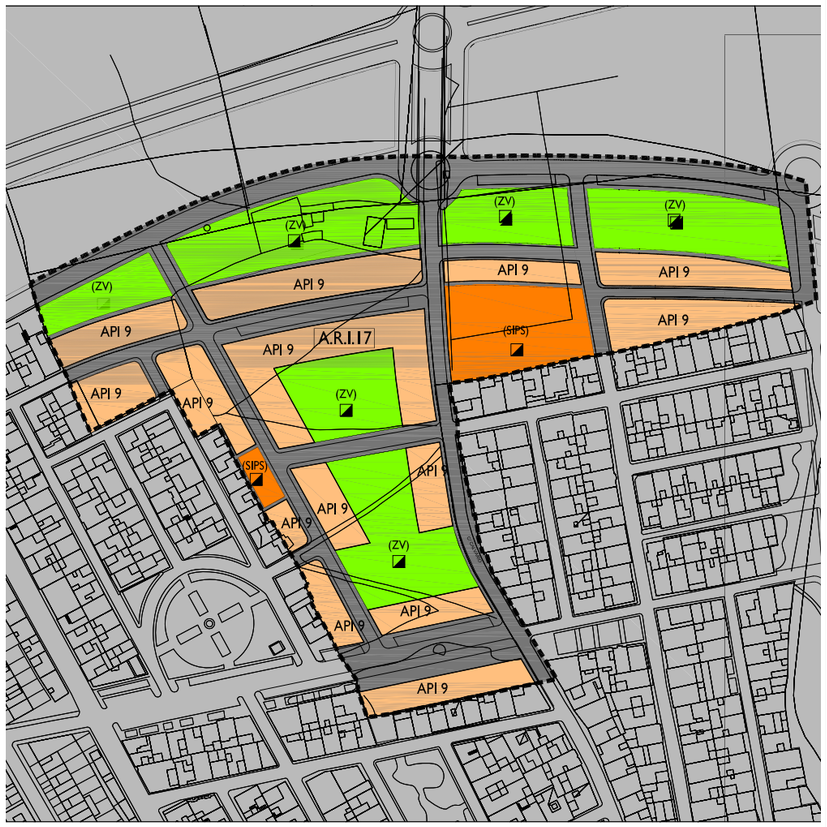
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO TRANSITORIO. ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

IR AL ÍNDICE GENERAL

ARI 17.
PERENHOLAS. (API.9)

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		ARI.17.PERENHOLAS(API.9)
3. TIPO DE REFORMA		RENOVACIÓN X
		MEJORA
		REHABILITACIÓN



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO: 0	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 0	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS 0	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	45219 m²	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	24870 m²
2. USO GLOBAL	Residencial	5. DENSIDAD	50 viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,55 m²/m²	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	226 viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO		VIARIO	
SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL	SISTEMA GENERAL	SISTEMA LOCAL
0 m²	10.217 m²	0 m²	2.543 m²	5.329 m²	11.186 m²

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO: ÁREA DE REPARTO.17-

COEFICIENTES USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	1
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO

AP. MEDIO (UA/ m²)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,5500	24870,00	22383,00	2487,00	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los establecidos en el Texto Refundido de la Modificación de Elementos del Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 8 de Febrero de 2.002.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Será preceptiva la redacción de un Estudio de Detalle con la finalidad de adecuar la ordenación del área a las determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas en el presente Plan General en relación a la reconfiguración del límite hacia la nueva Ronda Norte.
Para el resto de determinaciones serán de aplicación las establecidas en el Texto Refundido de la Modificación de Elementos del Plan General de Los Barrios aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 8 de Febrero de 2.002.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	13731 m²

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m²
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m²
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m²
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m²
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m²
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m²
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m²
TI	TERCIARIO 1						m²
TII	TERCIARIO 2						m²

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

La establecida en el Texto Refundido de la Modificación de Elementos del Plan General de Los Barrios aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno de 8 de Febrero de 2.002.

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN	0	
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

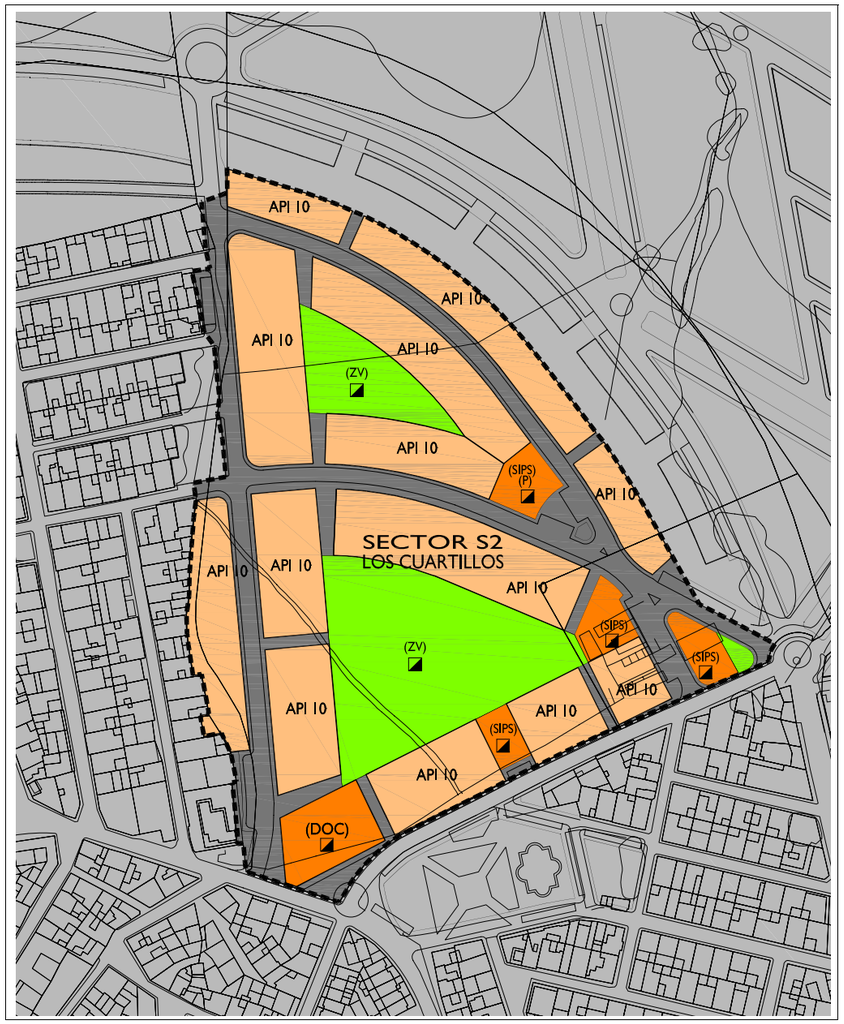
II. CARGAS URBANÍSTICAS

1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

S-2.
LOS CUARTILLOS. (API.10)

ÁREA DE REFORMA INTERIOR

1. LOCALIZACIÓN	NUCLEO DE POBLACIÓN	NÚCLEO DE LOS BARRIOS
2. DENOMINACIÓN		S-2.LOS CUARTILLOS.(API.10)
3. TIPO DE REFORMA	RENOVACIÓN	X
	MEJORA	
	REHABILITACIÓN	



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

1. CLASE DE SUELO	SUELO URBANO	3.DETERMINACIONES SOBRE VPO:	APROVEC. DESTINADO A VPO: 0	UA
2. CATEGORÍA DE SUELO	NO CONSOLIDADO		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO:	M2
			Nº MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	viv

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1.SUPERFICIE DE LA A.R.I.	50347	m^2	4. MÁXIMA EDIFICABILIDAD	16473	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		5. DENSIDAD	25	viv./has
3. EDIFICABILIDAD	0,33	m^2/m^2	6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	125	viv.

II. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO

ESPACIOS LIBRES				EQUIPAMIENTO				VIARIO			
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL		SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
0	m^2	10407	m^2	0	m^2	2368	m^2	0	m^2	12372	m^2

III. DETERMINACIONES SOBRE A.R. Y APROV.

AREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO.18-	
COEFICIENTES		
USO Y TIPOLOGÍA		ÁREA
PLURIFAMILIAR BLOQUE. LINEAL	1	0,85
PLURIFAMILIAR MANZANA	1	
PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL	1,15	
UNIFAMILIAR EN HILERA	1,15	
UNIFAMILIAR AISLADA	1,3	
PLURIFAMILIAR AISLADA	1,3	
EDIFICACIÓN SINGULAR 2	1	
TERCIARIO I	1	
TERCIARIO II	1	

APROVECHAMIENTO				
AP. MEDIO (UA/ m^2)	AP. OBJE (UA)	AP. SUBJE (UA)	CESIÓN AP. (UA)	EXCESOS AP. (UA)
0,2781	14002,05	12601,85	1400,21	0

IV. OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Los establecidos en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 4 de Abril de 2.002.

V. DETERMINACIONES VINCULANTES.

Serán de aplicación las establecidas en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 4 de Abril de 2.002.

VI. RECOMENDACIONES.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	23102	m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MC M. ABIERTA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA	SUP. EDIFICABLE (orientativa)
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL						m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA						m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL						m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA						m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA						m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA						m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2						m^2
TI	TERCIARIO 1						m^2
TII	TERCIARIO 2						m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Serán de aplicación las establecidas en la Modificación del Plan Parcial de Ordenación aprobada definitivamente por acuerdo de Pleno de 4 de Abril de 2.002.

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I .CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTION.

1.INSTRUMENTO DE DESARROLLO	E.DETALLE	P.URBANIZACION
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		
3.INICIATIVA		
4.PLAZOS	1º CUATRIENIO	

II. CARGAS URBANÍSTICAS

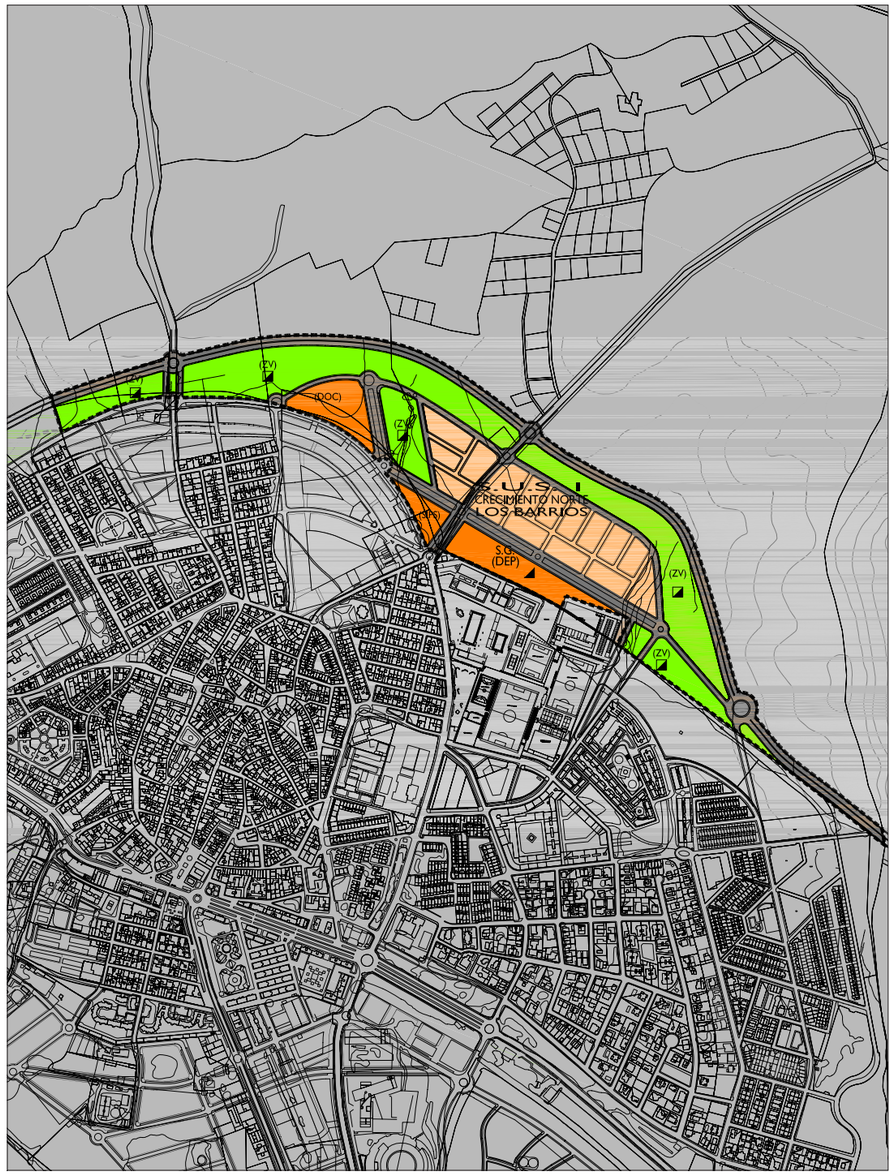
1.CARGAS SUPLEMENTARIAS

ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE. SECTORIZADO Y ORDENADO. SECTORES.

IR AL ÍNDICE GENERAL

SUS 1.
SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-1	SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	219744	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	77569	viv
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	24.823	UA
3. DENSIDAD	30	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	38.786	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	675	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	338	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,353	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3023 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			0,8
USO Y TIPOLOGIA			1
SECTOR			0,8
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
62056	59.781	2.275	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
30%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	11514	S/ORD. P. P.	35823

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo para el tramo RVB 2-2 del Sistema General Viario de Nivel Interurbano "Ronda Norte", que formaliza el límite septentrional del sector.
2. Conseguir una adecuada articulación entre el sector y el ámbito de ciudad colindante resolviendo, de manera selectiva, la conexión entre los ejes estructurantes de la ciudad y la Ronda Norte.
3. Formalizar una franja lineal de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte.
4. Integrar en el sistema de espacios libres del sector las formaciones naturales preexistentes.
5. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del tramo del Sistema General viario RVB 2-2.
2. El trazado del sistema General viario de Nivel Urbano RVC.
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando:
   - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, que deberá tener un ancho medio de 30 metros.
   - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres en el entorno de la vaguada existente.
   - Localización de la parcela dotacional que amplía la parcela del Sistema General de Equipamiento Deportivo.
   - El viario local grafiado en planos.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

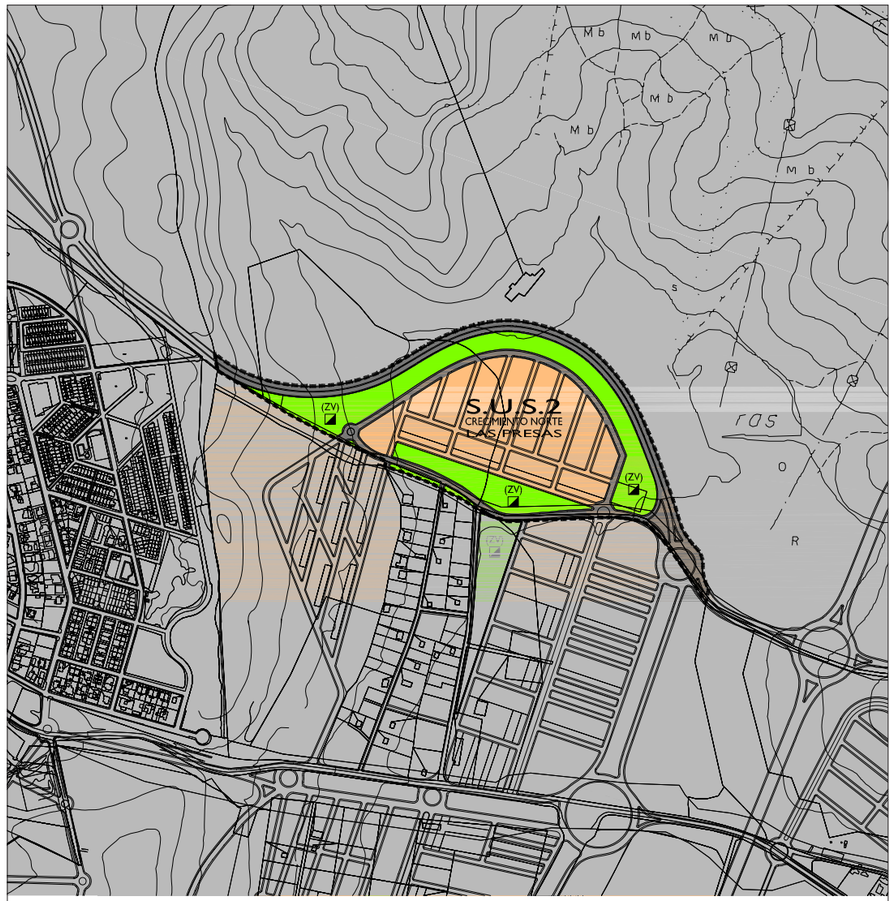
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 2.
SECTOR CRECIMIENTO NORTE LAS PRESAS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-2 SECTOR CRECIMIENTO NORTE DE LAS PRESAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	139182	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	52889	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	17.983	UA
3. DENSIDAD	33	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	26.446	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	460	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	230	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,380	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,85	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	0,85	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
44956	37.864	4.207	2.884

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
25%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	21550

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo para el tramo RVB 2-3 del Sistema General Viario de Nivel Interurbano "Ronda Norte", que formaliza el límite septentrional del sector.
2. Resolver la conexión del viario local propuesto sobre el trazado actual del camino de Las Albutreras con la Ronda Norte
3. Formalizar una franja lineal de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte.
4. Resolver la transición entre sector y el ámbito de ciudad colindante mediante la localización de parte de la reserva local de espacios libres en posición adyacente al antiguo camino de las Albutreras..
5. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del tramo del Sistema General viario RVB 2-3.
2. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando:
   - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte, que deberá tener un ancho medio de 30 metros.
   - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres en posición adyacente al antiguo camino de Las Albutreras.
   - El viario local grafiado en planos.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas se localizarán, principalmente, en posición colindante con el viario local grafiado en los Planos.

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

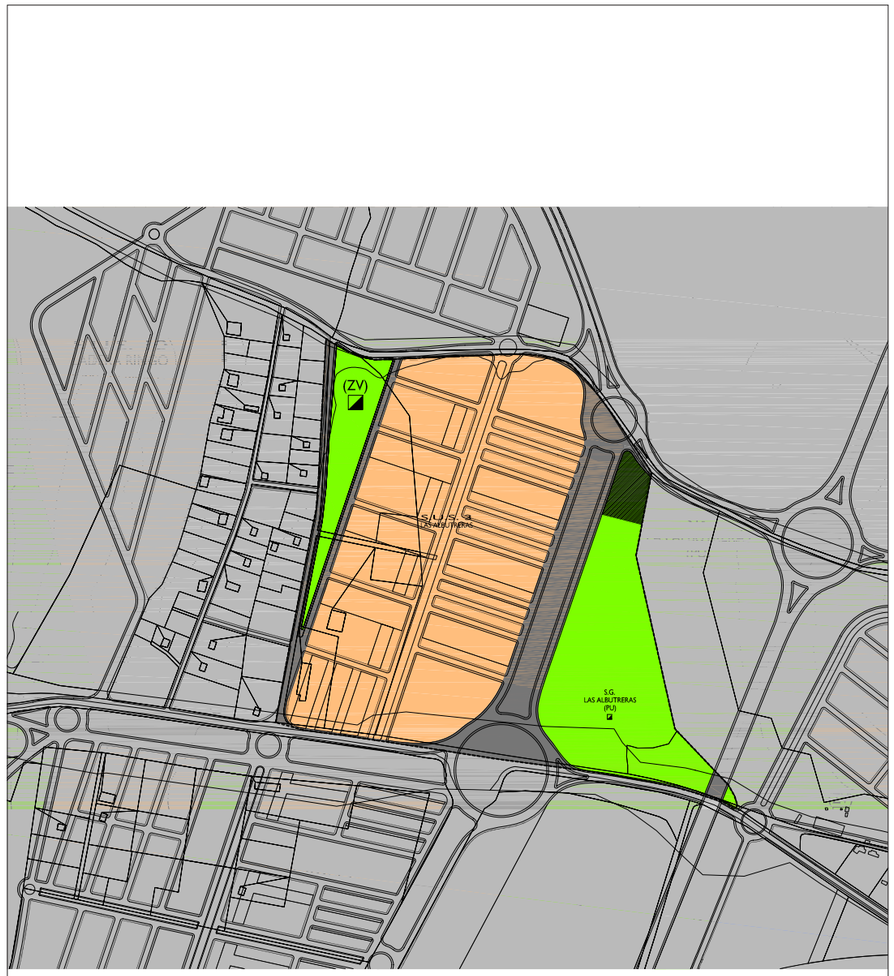
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 3.
SECTOR LAS ALBUTRERAS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-3	SECTOR LAS ALBUTRERAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	185697	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	66479	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	26.592	UA
3. DENSIDAD	31	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	33.240	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	578	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	289	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,358	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
66.480	50.519	5.613	10.347

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	34330	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	3010	S/ORD. P. P.	583

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Compleción de la Rotonda Oriental que formaliza la nueva entrada al núcleo de Los Barrios.
2. Resolver la articulación de la rotonda de la entrada oriental al núcleo de población, con el Sistema General Viario RVB 2 "Ronda Norte" mediante un viario que adopta una sección tipo bulevar con la finalidad de garantizar la singularización de la nueva fachada urbana.
3. Resolver la transición entre la trama urbana resultante y el asentamiento de "Las Presas" a través de la localización de una pieza de espacios libres.
4. Obtención de la reserva de suelo perteneciente al Sistema General de Espacios Libres "Parque Urbano Este", elemento básico para conseguir la conciliación del crecimiento urbano propuesto con el trazado de grandes infraestructuras, tanto básicas (tendidos eléctricos en alta tensión) como viarias (Viario de Nivel Territorial de conexión de la A-381 con el ámbito del Centro de Transportes de Mercancías).
5. Obtención de la reserva de suelo para la implantación de una subestación eléctrica.
6. El sistema de espacios públicos resultante de la ordenación detallada deberá garantizar la permeabilidad y capilarización de la trama urbana asegurando la correcta articulación entre la antigua travesía de la CC-440 y el ámbito del Sector SUS-1 "Crecimiento Norte Las Presas".
7. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC.
2. La localización de la reserva de suelo para el Sistema General de Espacios Libres PU- "Parque Urbano Este".
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando:
   - La localización de la reserva del sistema local de espacios libres reolviendo la transición entre el ámbito del sector y el asentamiento de las Presas.
   - El viario local grafiado en planos.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector

V.OBSERVACIONES

1.Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

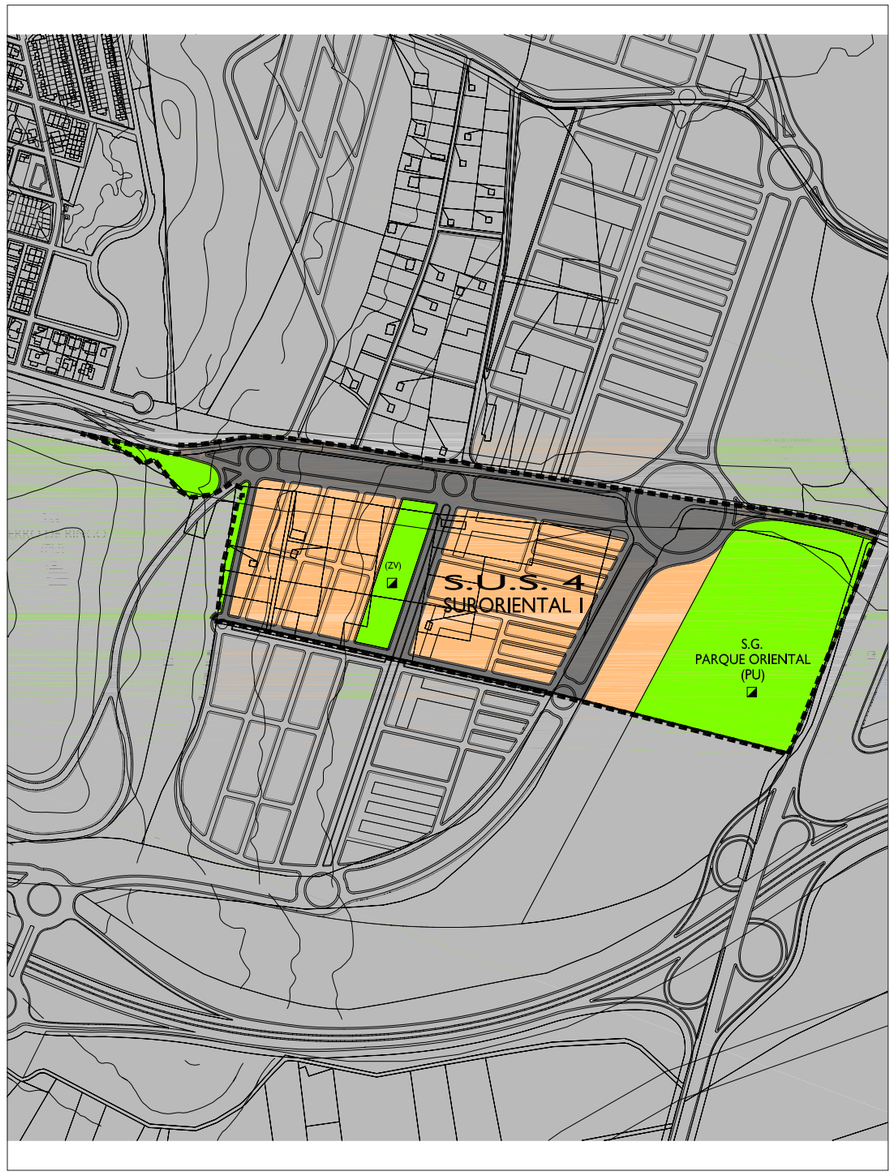
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 4.
SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-1



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-4	SECTOR SURORIENTAL I

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	193727	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	65673	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	22.239	UA
3. DENSIDAD	29	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	32.837	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	571	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	285	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,339	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3023 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			0,85
USO Y TIPOLOGIA			1
SECTOR			0,85
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
55.822	52.703	3.119	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	47794	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Compleción de la Rotonda Oriental que formaliza la nueva entrada al núcleo de Los Barrios.
2. Resolver la articulación de la rotonda de la entrada oriental al núcleo de población, con el Sistema General Viario de nivel territorial "A-381" mediante un viario que adopta una sección tipo bulevar con la finalidad de garantizar la singularización de la nueva fachada urbana al Parque Urbano colindante.
3. Ampliación de la antigua travesía de la CC-440 conformando una arteria de dimensiones generosas y formalización tipo bulevar que coadyuve a monumentalizar la nueva entrada al núcleo ede población de Los Barrios.
4. Obtención de la reserva de suelo perteneciente al Sistema General de Espacios Libres "Parque Urbano Este", elemento básico para conseguir la conciliación del crecimiento urbano propuesto con el trazado de grandes infraestructuras, tanto básicas (tendidos eléctricos en alta tensión) como viarias (Viario de Nivel Territorial de conexión de la A-381 con el ámbito del Centro de Transportes de Mercancías).
5. El sistema de espacios públicos resultante de la ordenación detallada deberá garantizar la permeabilidad y capilarización de la trama urbana asegurando la correcta articulación entre el nuevo bulevar que discurre sobre la travesía de la CC-440 y el Sector SUS-5 "Crecimiento Suroriental Sur-2".
6. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC.
2. La localización de la reserva de suelo para el Sistema General de Espacios Libres PU-"Parque Urbano Este".
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando la unidad urbana formada por un eje viario de directriz norte-sur y un sistema de espacios libres asociado, a la que se confía la correcta integración de esta directriz de crecimiento urbano con los sistemas generales viarios que configuran sus límites.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector

V.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

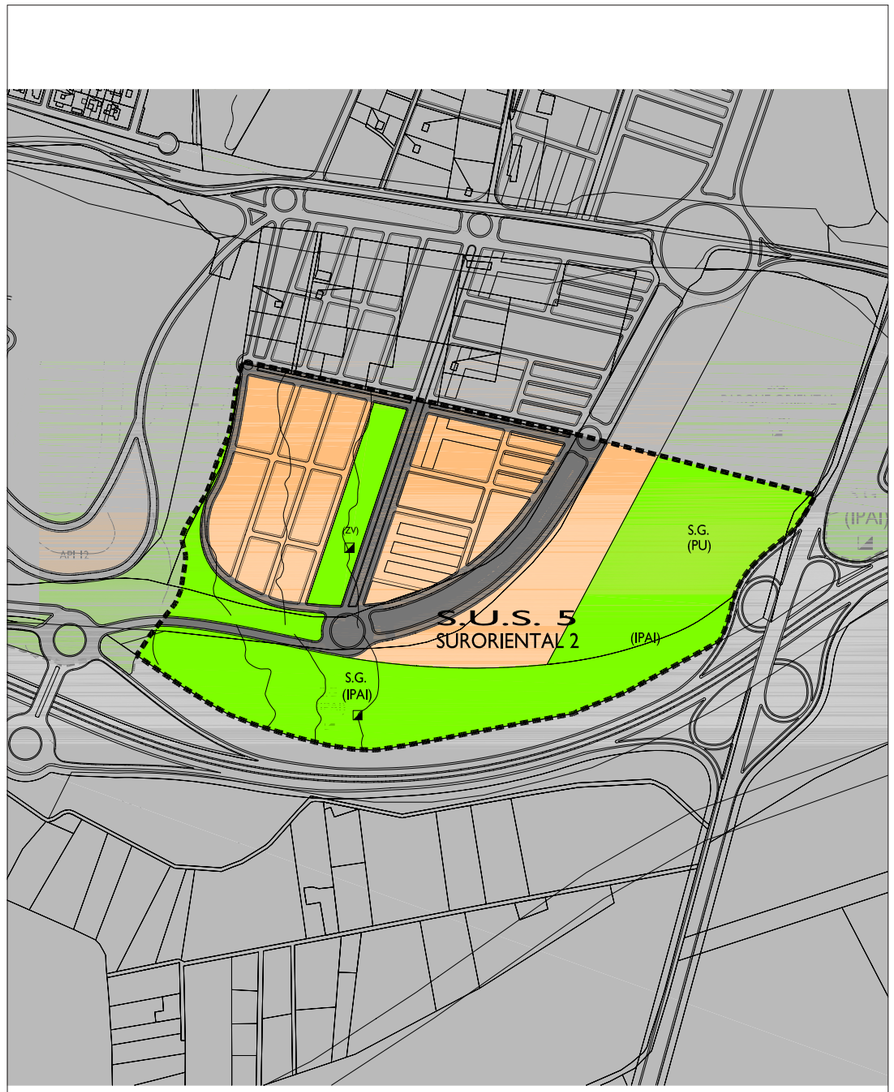
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 5.
SECTOR CRECIMIENTO SURORIENTAL-2



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-5	SECTOR SURORIENTAL II

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	244158	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	67875	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	27.151	UA
3. DENSIDAD	24	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	33.939	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	590	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	296	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,278	m^c / m^a			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
67876	66.423	1.453	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	93379	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Resolver la articulación de la rotonda de la entrada oriental al núcleo de población, con el Sistema General Viario de nivel territorial "A-381" mediante un viario que adopta una sección tipo bulevar con la finalidad de garantizar la singularización de la nueva fachada urbana al Parque Urbano colindante.
2. Obtención de la reserva de suelo perteneciente al Sistema General de Espacios Libres Parque Urbano Este", elemento básico para conseguir la conciliación del crecimiento urbano propuesto con el trazado de grandes infraestructuras, tanto básicas (tendidos eléctricos en alta tensión) como viarias (Viario de Nivel Territorial de conexión de la A-381 con el ámbito del Centro de Transportes de Mercancías).
3. Obtención de la reserva de suelo necesaria para conciliar el crecimiento urbano previsto con la presencia de la A-381 (área de integración paisajística de las infraestructuras)
4. El sistema de espacios públicos resultante de la ordenación detallada deberá garantizar la permeabilidad y capilarización de la trama urbana asegurando la correcta articulación entre el nuevo bulevar que discurre sobre la travesía de la CC-440, el Sector SUS-4 "Crecimiento Suroriental Sur-1" y el sistema general viario de nivel urbano que conecta con el nudo de la A-381.
5. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC.
2. La localización de la reserva de suelo para el Sistema General de Espacios Libres PU-"Parque Urbano Este" y el Área de Integración paisajística de las Infraestructuras anexa al trazado de la A-381.
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando la unidad urbana formada por un eje viario de directriz norte-sur y un sistema de espacios libres asociado, a la que se confía la correcta integración de esta directriz de crecimiento urbano con los sistemas generales viarios que configuran sus límites y el sector SUS-4 "Crecimiento Suroriental-1".

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector

V.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

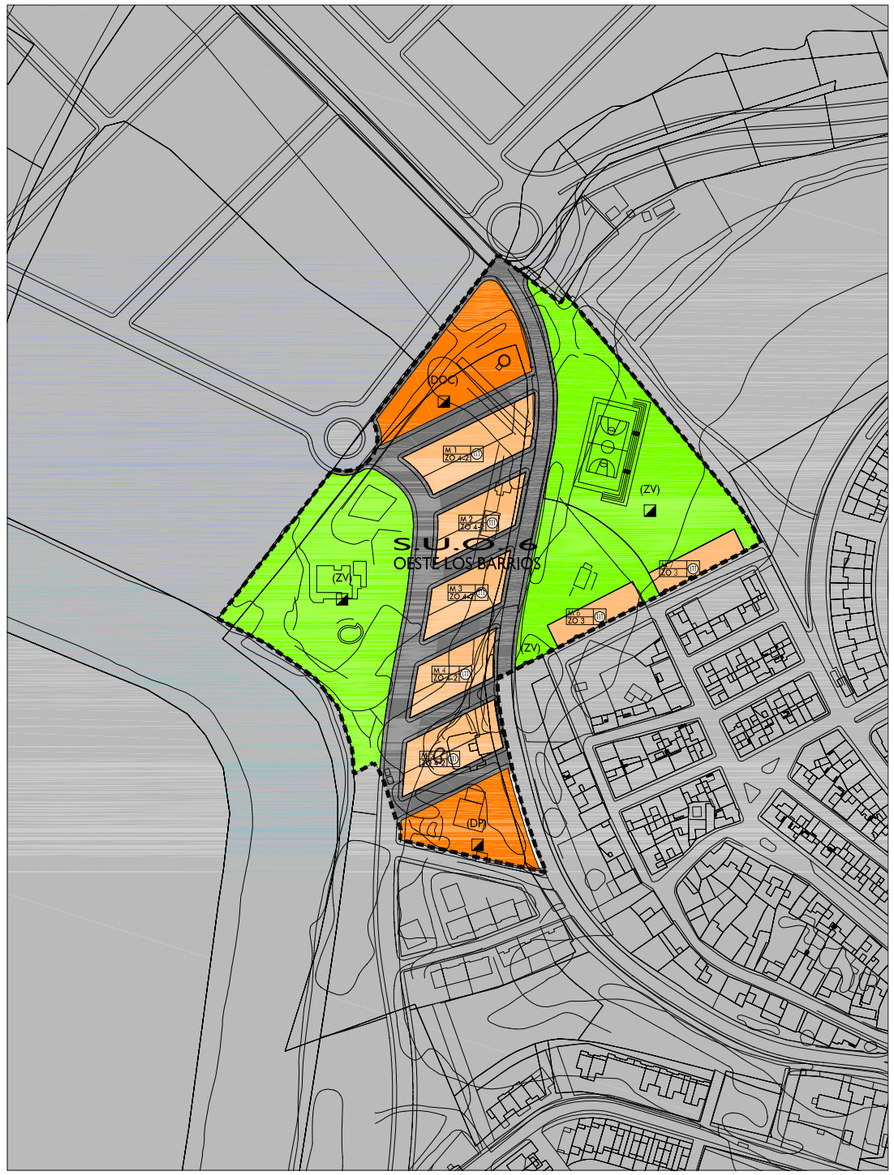
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUO-6.
ENTRADA OESTE LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE ORDENADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SU0-6	SECTOR ENTRADA OESTE DE LOS BARRIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	36039	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	16218	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	7155	UA
3. DENSIDAD	39	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO		m^2 / m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	141	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO		viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,45	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		0,9	
USO Y TIPOLOGIA		1	
SECTOR		0,9	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
14596	9804	1089	3.702

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
16.783	0	0	0	4.528	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Reconfiguración del trazado de la travesía de la antigua CC-440.
2. Compleción del trazado del Sistema General Viario de Segundo Nivel que discurre por el sur del sector y actúa como soporte de los desarrollos propuestos para este ámbito del núcleo principal.
3. Configurar el nuevo borde occidental del núcleo principal de Los Barrios, generando un nuevo frente hacia los nuevos asentamientos propuestos. En este sentido podemos distinguir dos subzonas dentro del sector, cuyos objetivos de ordenación a continuación se explicitan:
   Subzona A: Situada al Norte de la Travesía de la CC-440
   Completar la trama urbana existente
   Generar un nuevo frente en el límite occidental del Núcleo Principal
   Obtención de suelos para espacios libres que posibiliten, por una parte, la compleción del sistema lineal de espacios libres que sirve de acompañamiento al trazado de la Ronda Norte y, por otra, la creación de una plaza mirador que resuelva la diferencia de cota respecto a la Travesía de la CC-440, posibilitando de esta manera los flujos peatonales entre la arteria a la que hemos hecho referencia y la trama urbana de la ciudad.
   Subzona B: Situada al Sur de la Travesía de la CC-440
   Generar una adecuada conexión entre la travesía de la CC-40 y el eje viario que discurre por el sur
   Completar el Parque Fluvial propuesto en la margen izquierda del Río Palmones con la finalidad de incorporar a la ciudad uno de los espacios colectivos de mayor relevancia en el Núcleo Principal de Los Barrios.
   Obtención de suelos destinados a dotaciones que coadyuven a la recualificación ambiental del ámbito, aportando riqueza perceptiva a la escena urbana y mitiguen las carencias existentes en las áreas contiguas generando áreas referenciales dentro de la escena urbana, caracterizada por la falta de identidad del espacio público.
4. Implantar una oferta tipológica de vivienda plufifamiliar en altura, que contribuya a significar la entrada occidental al Núcleo Principal .

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

1. El trazado de los Sistema General Viario de de Nivel Urbano RVC incluidos en el sector.
2. La localización de la reserva de espacio libre que configura el Parque Fluvial localizado en la margen izquierda del Río Palmones.
3. La localización de la reserva de espacio libre colindante con el Parque Urbano de la Ladera de Lazareto.
4. La localización de las reservas dotacionales que resuelven la transición con los ámbitos colindantes.
5. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	8.129 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				SUP. EDIFICABLE (orientativa)
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTA	M. CERRADA	M. EDIFI. AISLADA	
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE LINEAL					3.384 m^2
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					12.761 m^2
BH	PLURIFAMILIAR BLOQUE HORIZONTAL					1.631 m^2
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					m^2
UE	UNIFAMILIAR EN HILERA					m^2
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					m^2
ES-2	EDIFICACIÓN SINGULAR -2					m^2
TI	TERCIARIO 1					m^2
TII	TERCIARIO 2					m^2

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el artículo 11.3.1de las Normas Urbanísticas

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Estudio de Detalle y/o Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	------
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 7.
SECTOR ANTIGUO SECTOR EL CAPITÁN

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-7	SECTOR ANTIGUO SECTOR "EL CAPITÁN"

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	61027	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	27462	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	9.338	UA
3. DENSIDAD	39	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	13.733	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	239	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	120	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,450	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,85	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	0,85	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
23343	16.602	1.845	4.896

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
30%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Compleción del Sistema General Viario de Nivel Urbano que discurre paralelo a la directriz del Parque Fluvial del Palmones.
2. Compleción del Parque Fluvial del río Palmones, incorporando para el uso colectivo de la ciudad un área de notable valor paisajístico.
3. Resolver la articulación e integración visual entre la ciudad consolidada y el Río Palmones mediante la adopción de una trama urbana de directriz dominante perpendicular al cauce de éste.
4. Resolver la transición con el crecimiento de Huerta Primera introduciendo una pieza de espacio libre que complete la resultante del desarrollo urbanístico de este ámbito urbano.
5. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC.
2. La localización de la reserva de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres "Parque Fluvial del Palmones" que contará con un ancho mínimo de 100 metros.
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando la continuidad de determinados viarios de carácter local y la posición de espacios libres, al objeto de garantizar la articulación con la ciudad y los sectores de suelo urbanizable colindantes.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector

V.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 8.
SECTOR ENTRADA CARRETERA VIEJA ALGECIRAS-LOS BARRIOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-8	SECTOR ENTRADA CARRETERA VIEJA LOS BARRIOS-ALGECIRAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	111348	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	50106	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	15.032	UA
3. DENSIDAD	39	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	25.254	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	466	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	218	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,450	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 2	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3023	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,75	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	0,75	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
37.580	30.292	3.366	3.922

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
30%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Compleción del Sistema General Viario de Nivel Urbano que discurre paralelo a la directriz del Parque Fluvial del Palmones.
2. Compleción del Parque Fluvial del río Palmones, incorporando para el uso colectivo de la ciudad un área de notable valor paisajístico.
3. Resolver la articulación e integración visual entre la ciudad consolidada y el Río Palmones mediante la adopción de una trama urbana de directriz dominante perpendicular al cauce de éste.
4. Resolver la transición con el Área de Reforma Interior "ARI-2" y asegurar la conexión entre el tramo urbano de la antigua carretera vieja de Algeciras y la "vía parque " que formaliza el límite del Parque fluvial del Palmones.
5. Conformar una fachada urbana al tramo urbano de la antigua carretera vieja de Algeciras acorde con el protagonismo que ésta debe asumir en la creación de un área de centralidad en el entorno del actual Recinto Ferial. En este sentido se aconseja la materialización de una textura de usos diversa promoviendo la cohabitación de las actividades residenciales con funciones comerciales y terciarias compatibles.
6. Implantación de una oferta tipológica diversa que evite la configuración de un área urbana caracterizada por el recurso exclusivo de la vivienda unifamiliar. Se plantea que el 40% del total de viviendas se resuelva en tipologías de vivienda plurifamiliar.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC.
2. La localización de la reserva de suelo para el Sistema Local de Espacios Libres "Parque Fluvial del Palmones" que contará con un ancho mínimo de 100 metros.
3. El porcentaje mínimo de viviendas plurifamiliares será del 40% del total de viviendas del sector.
4. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando la continuidad de determinados viarios de carácter local.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector.

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

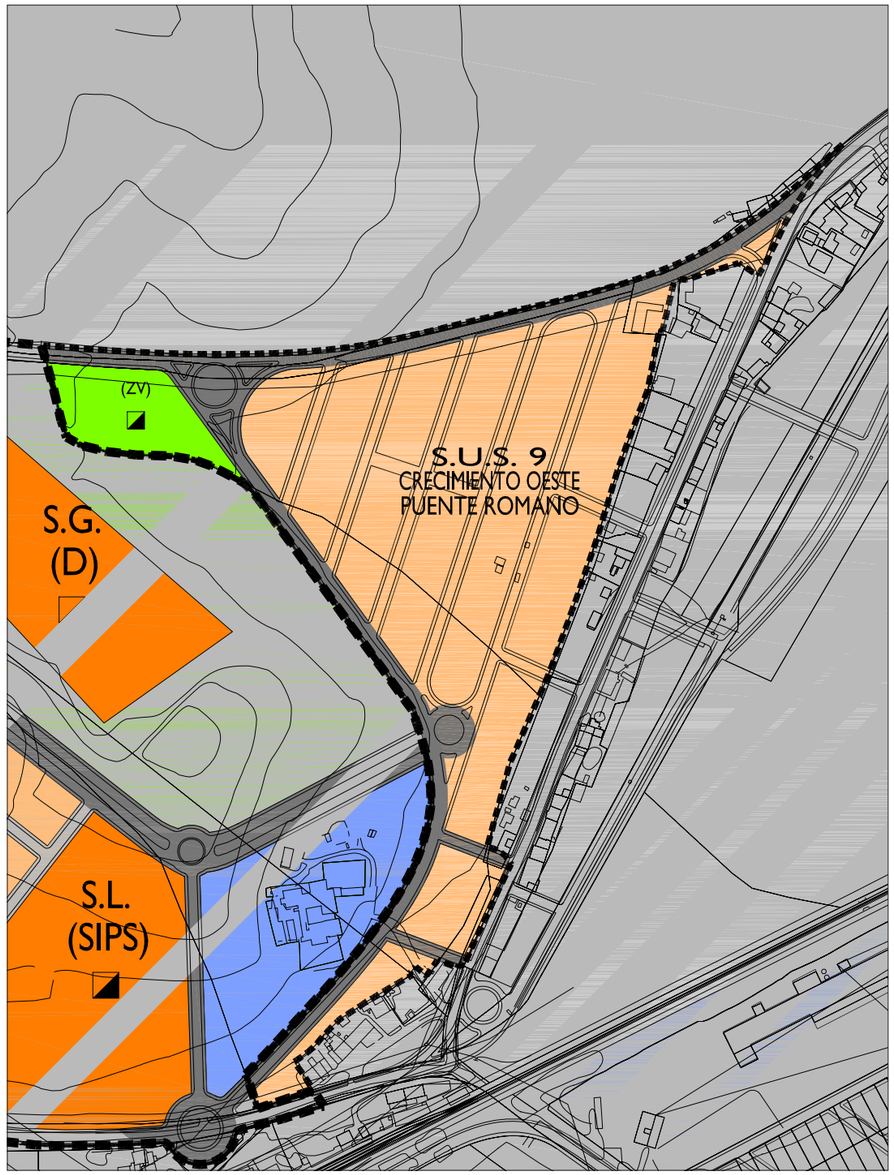
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 9.
SECTOR CRECIMIENTO OESTE PUENTE ROMANO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-9	SECTOR CRECIMIENTO OESTE DE PUENTE ROMANO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	74261	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	29927	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	11.971	UA
3. DENSIDAD	35	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	14.964	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	260	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	131	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,403	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3023 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA			1
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
29.927	20.203	2.245	7.480

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	7711

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo para el tramo del Sistema General Viario de Nivel Interurbano RVB 3-2 que resuelve la conexión entre la Ronda Norte del núcleo de Los Barrios y la Ronda del Área de la Bahía.
2. Resolver el trazado del Sistema General viario de Nivel Urbano que actúa como elemento modelador del Sistema General de Espacios Libres "Parque Urbano de Cerro Blanco" y construye el límite occidental del sector.
3. Obtención de suelo de espacios libres y dotaciones que, además de cualificar ambiental y funcionalmente el ámbito del sector ayuden a resolver las carencias detectadas en el suelo urbano de la Barriada de Puente Romano.
4. Compleción de la trama urbana que, de manera incipiente se ha ido conformando a lo largo de la calle Puente Romano y, en especial de la manzana localizada al inicio de la misma.
5. Configurar un sistema de espacios edificables caracterizado por una manzanario adaptado a las condiciones topográficas del soporte territorial.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. El trazado del Sistema General Viario RVB 3-2.
2. El trazado del Sistema General Viario RVC.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa, destacando la posición de parte de la reserva de espacios libres en el contacto con el sector SUS-11 Ladera de Cerro Blanco y los viarios locales grafiados

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas, se localizarán, principalmente, en posición colindante con el Sistema General Viario de Nivel Urbano RVC incluido dentro del sector.

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

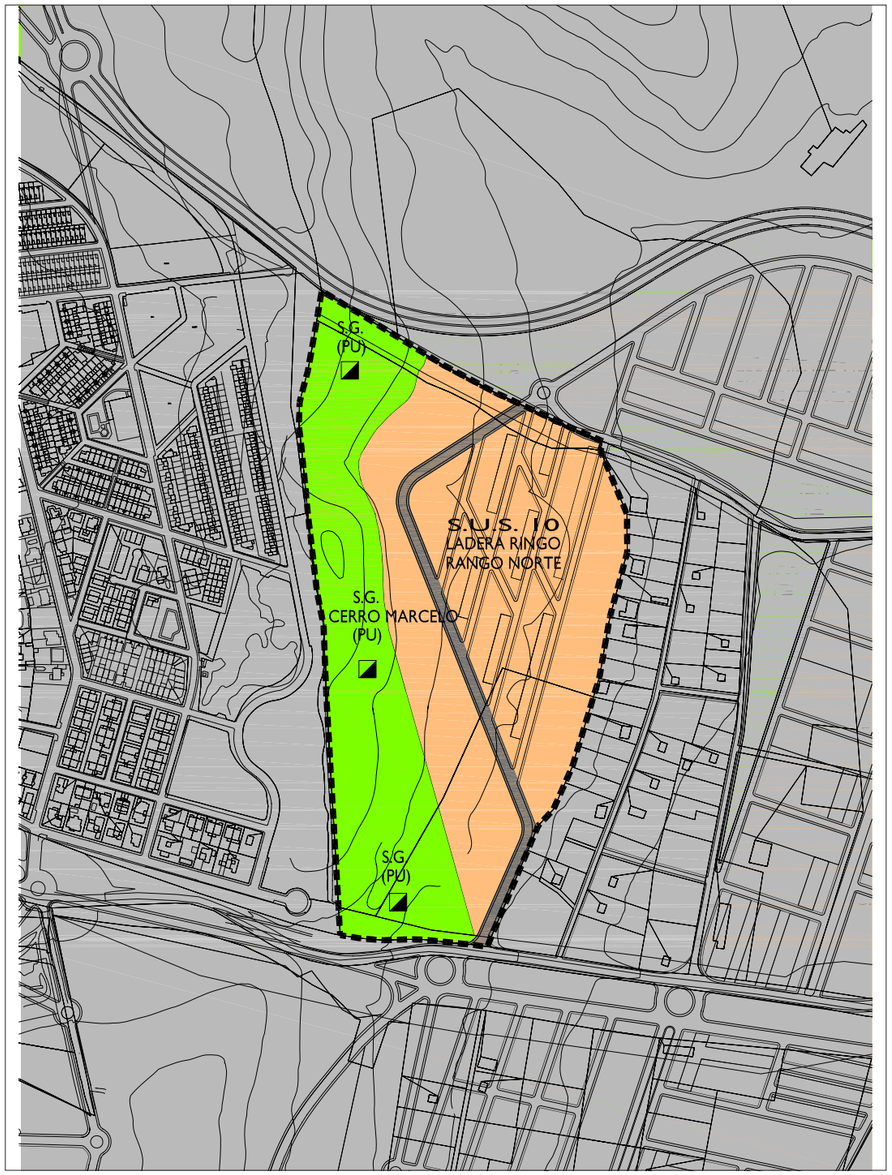
II. CARGAS URBANISTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 10.
SECTOR LADERA RINGO RANGO NORTE



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-10 SECTOR CRECIMIENTO LADERA DE RINGO RANGO NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	142938	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	31447	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	9.120	UA
3. DENSIDAD	17	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	7.863	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	251	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	69	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,22	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 3	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2872	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1,45	
USO Y TIPOLOGÍA	1,45	
SECTOR	1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
45.599	36.947	4.105	4547

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	53194	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Resolver la conectividad y articulación del sector con la antigua travesía de la CC-440 y con la red viaria local del sector SUS-2 "Crecimiento Norte Las Presas".
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al sistema general de Espacios Libres PU-1 "Parque del Cerro de Ringo Rango Norte".
3. Obtención de suelo de espacios libres y dotaciones que, además de cualificar ambiental y funcionalmente el ámbito del sector ayuden a resolver las carencias detectadas en el suelo urbano del asentamiento urbano de Las Presas.
4. La oferta tipológica deberá ser diversa, adaptándose a las características topográficas y relevancia paisajística de la Ladera del Cerro de Ringo Rango. En este sentido se plantea que, al menos el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías plurifamiliares, preferentemente aisladas en parcela.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización del Sistema General de Espacios Libres PU-1 "Parque del Cerro de Ringo Rango Norte". Se permiten ligeras alteraciones en su forma en función del trazado definitivo que el Plan Parcial establezca para el viario de conexión entre la CC-440 y el antiguo camino de Las Albutreras. En cualquier caso su superficie no será inferior a 53.000 m2.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

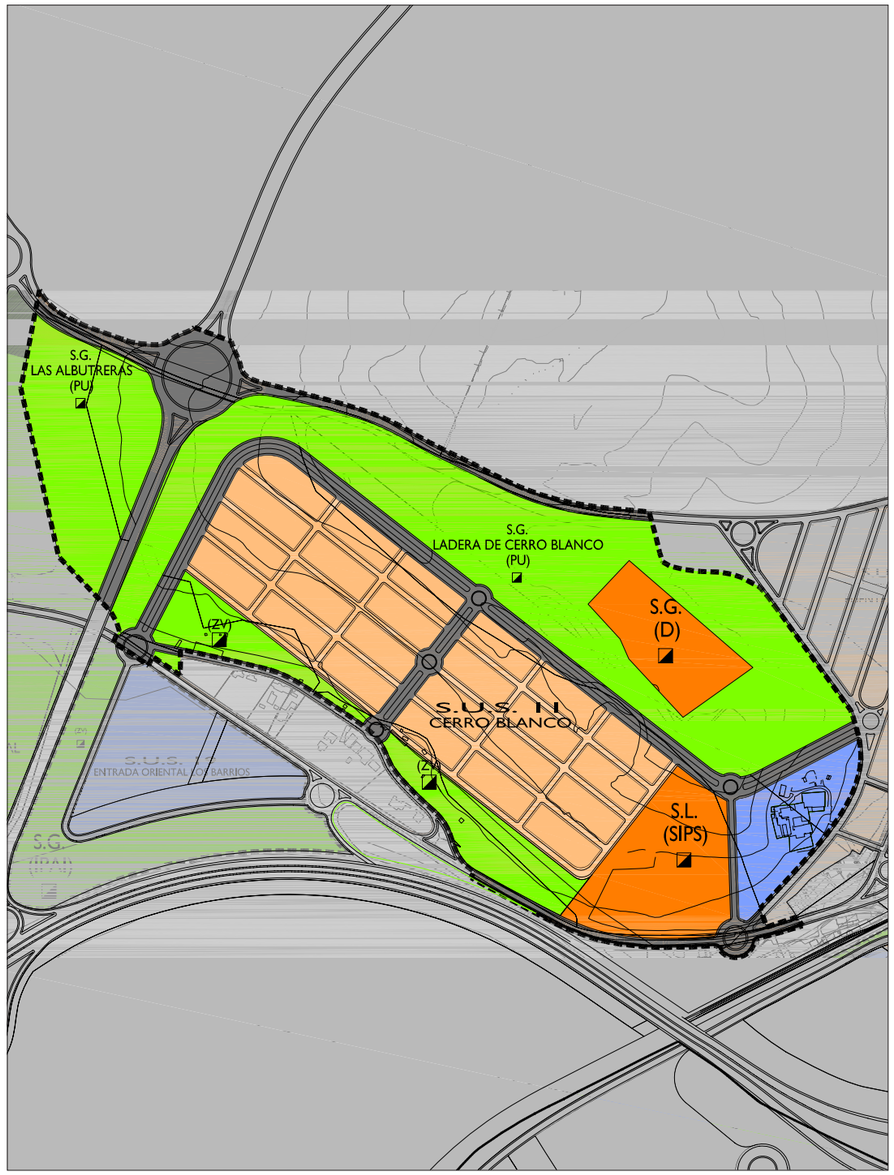
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 11.
SECTOR CERRO BLANCO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-11	SECTOR CERRO BLANCO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	393040	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	74.677	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	17.406	UA
3. DENSIDAD	14	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	19.601	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	597	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	163	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,19	m^c / m^s			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 3
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2872 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1,45
USO Y TIPOLOGIA			1,45
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
108.282	101.593	6.698	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	134928	s/art.17 LOUA y RP	16.306	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	24580

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General Viario del Nivel Territorial RVA que resuelve la conexión entre la A-381 y el ámbito del Centro de Transportes de Mercancías.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General Viario de Nivel Interurbano RVB 3-1 que resuelve la conexión entre la Ronda Norte del Núcleo de Los Barrios y la Ronda del Área de la Bahía, así como la del nudo de articulación entre éste y el Sistema General de Nivel Territorial RVA.
3. Obtención de reserva de suelo destinada a los Parque Urbanos PU-4 "Parque Este", y PU-5 "Parque de Cerro Blanco" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres.
4. Obtención de reserva de suelo destinada al Sistema General de Equipamientos Deportivo "Ladera de Cerro Blanco".
5. Resolver la articulación de la trama urbana del sector con el Sistema General Viario de Nivel Urbano de la antigua travesía de la CC-440 mediante dos rotondas selectivamente localizadas a la altura del asentamiento de Pozo Marín y junto a la actual estación ferroviaria de Los Barrios.
6. La ordenación del sector deberá asegurar la conectividad entre la antigua travesía de la CC-440 y el Sistema General Viario de Nivel Interurbano RVB 3-1 y asegurará una correcta transición entre la trama urbana resultante, que deberá adaptarse a las condiciones topográficas del asentamiento, con éste elemento viario.
7. La oferta tipológica deberá ser diversa, adaptándose a las características topográficas y relevancia paisajística de la Ladera del Cerro Blanco. En este sentido se plantea que, al menos el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías plurifamiliares, preferentemente aisladas en parcela.
8. Se deberá proceder a la restauración de la antigua cantera existent, siendo en esta zona en la que ubicarán, preferentemente, las viviendas.
9. La red de espacios libres de carácter local deberá garantizar la conservación del resto de los espacios de valor ecológico identificados en el Estudio de Impacto Ambiental, y que no se califican como Sistemas Generales.
10. La ordenación pormenorizada deberá justificarse en un estudio paisajístico, conforme al lo establecido en el apartado 13 del artículo 8.2.13. de las Normas.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y de Equipamientos incluidos en el sector.
2. La implantación de un uso singular de carácter terciario-hotelero en las actuales instalaciones del Cortijo Blanco.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 12.
SECTOR LADERA RINGO RANGO SUR

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-12	SECTOR LADERA DE RINGO RANGO SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	122.612	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	39377	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	17.406	UA
3. DENSIDAD	25	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	19.691	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	315	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	171	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3254	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 2
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3023 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1,105
USO Y TIPOLOGÍA			1,30
SECTOR			0,85
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
43.509	33.357	3.706	6.446

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	21.461	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	34.119	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema general de Espacios Libres PU-3 "Parque Lineal asociado a la travesía de la CC-440.
2. Resolver la relación y conectividad con la carretera vieja de Algeciras a través de la rotonda de la montera del Torero.
3. Resolver la continuidad con los sectores urbanos colindantes a través de un viario de directriz sensiblemente paralela a la travesía de la CC-440.
4. Reconocimiento de la localización del Geriátrico actualmente en fase de construcción y compleción del área dotacional mediante la localización de una reserva para Sistema General de Equipamientos.
5. Reconocimiento de las instalaciones actuales del Museo del Corcho.
6. Resolver la conexión con el sector colindante SUOT-16 "Cortijo Grande mediante la compleción del sistema local de espacios libres localizado sobre la vaguada existente.
7. La oferta tipológica deberá ser diversa, adaptándose a las características topográficas y relevancia paisajística de la Ladera del Ringo Rango Sur. En este sentido se plantea que, al menos el 30% del total de viviendas se resuelva en tipologías plurifamiliares, preferentemente aisladas en parcela.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y de Equipamientos incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación. (Iniciativa Pública)
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

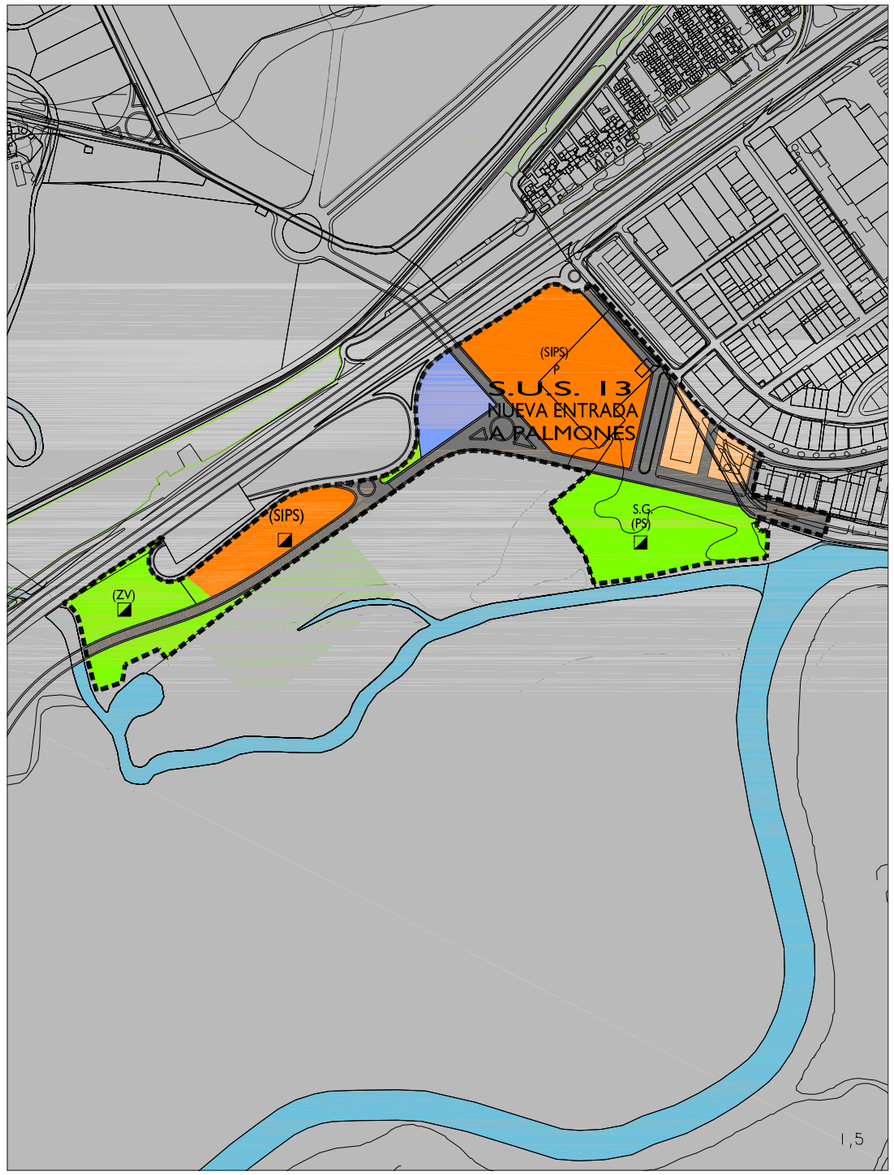
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., así mismo se incluye la urbanización de los Sistemas Generales de Espacios Libres incluidos en el Sector.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 13.
SECTOR NUEVA ENTRADA A PALMONES



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-13	SECTOR NUEVA ENTRADA A PALMONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO
SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	133551	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	48847	v
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	17.406	UA
3. DENSIDAD	13	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	19.691	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	184	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	184	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,366	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 4	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,2817	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,765	
USO Y TIPOLOGIA	0,85	
SECTOR	0,9	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
37.612	33.859	3.762	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	30130	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	23345

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General Viario de Nivel Interurbano RVB 7-2 que resuelve la conexión del Nudo de El Fresno con la Ronda del Área de la Bahía.
2. Mejora sustancial de la accesibilidad de la Barriada de Palmones desde el sistema viario de Nivel Territorial e Interurbano como acción básica para su integración en el modelo urbano-territorial propuesto en el Plan General de Ordenación Urbanística, destacando la reserva de suelo para el viario que, deprimido sobre la CN-340 y el ferrocarril, resuelve la conexión con el área de Los Cortijillos a la altura del Intercambiador de Transporte previsto.
3. Reconfiguración de la actual entrada a la barriada de Palmones incorporando un nuevo frente residencial a base de manzanas de tipología plurifamiliar dando respuesta, en gran medida, a las necesidades acuciantes de suelo residencial que presenta este núcleo de población caracterizado por sus escasas posibilidades de crecimiento.
4. Obtención de reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres "Parque Suburbano Vega Chica de Guadacorte (PS-3).
5. Singularizar la fachada a la CN-340 mediante la localización de usos singulares que actúen de nuevas referencias simbólicas del modelo territorial, destacando la incorporación de una reserva de suelo para equipamiento privado de carácter social.
6. Construir la transición del área urbana hacia el dominio público marítimo terrestre a través de la localización de la reserva del sistema local de espacios libres.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.
1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

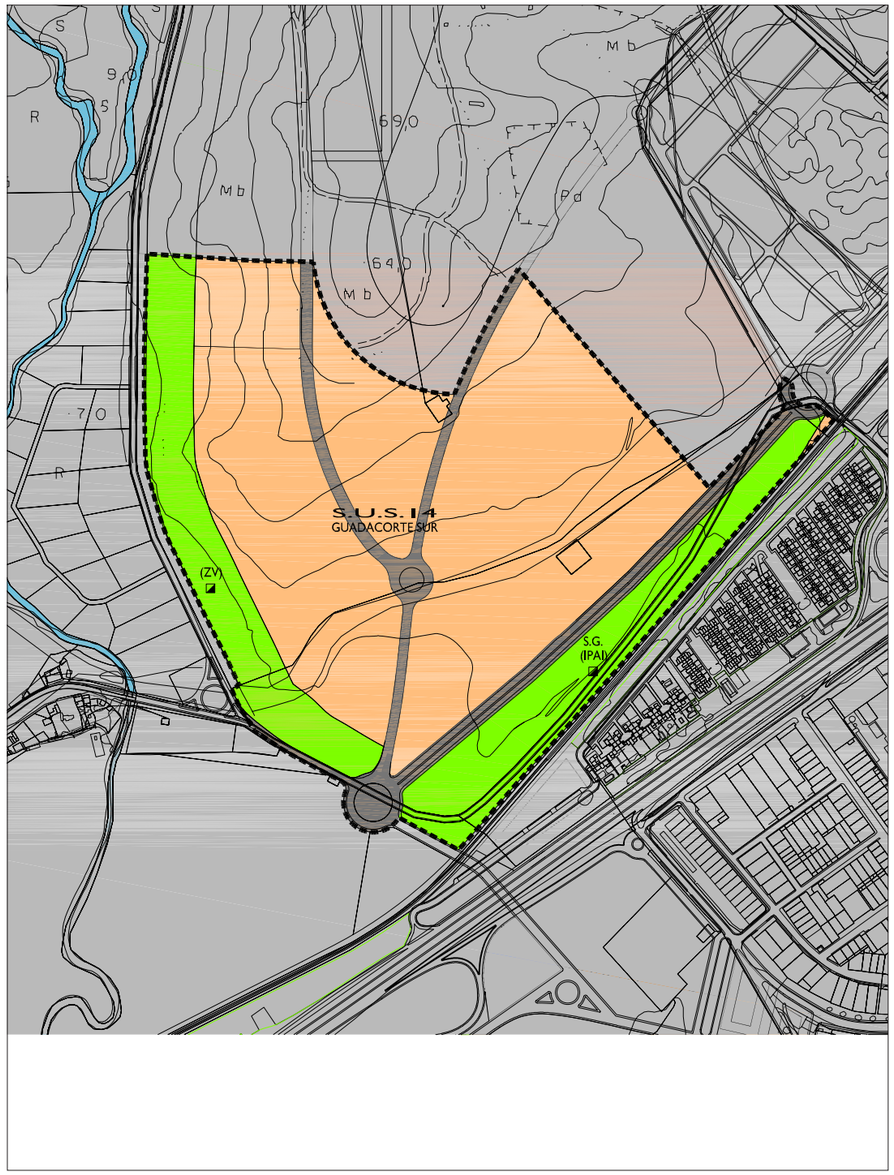
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A. Así mismo se incluye la urbanización del Sistema General de Nivel Interurbano incluido en el Sector.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 14.
SECTOR GUADACORTE SUR



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-14	SECTOR GUADACORTE SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	386232	m^2	6. MÁXIMA EDIF	109375	m^2
2. USO GLOBAL	Residencial		7. APROV. DESTINADA A VPO	14.274	UA
3. DENSIDAD	22	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	13.673	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	875	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	118	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,283	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 5
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,2918 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1,305
USO Y TIPOLOGÍA			1,45
SECTOR			0,9
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
142742	101432	11270	30041

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
15%	45627	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	26538

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo destinada al sistema general viario de Nivel Interurbano B-4 integrante de la Ronda del Área de la Bahía.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres "Área de Integración Paisajística de las infraestructuras".
3. Resolver el contacto con la carretera comarcal y el cauce del Guadacorte mediante la localización de la reserva local del sistema de espacios libres.
4. La oferta tipológica deberá ser diversa. De tal manera, al menos, el 30% del total de viviendas se deberá resolver en tipologías plurifamiliares, localizadas, preferentemente en el frente al viario de Nivel Interurbano.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Según convenio urbanístico suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad del suelo

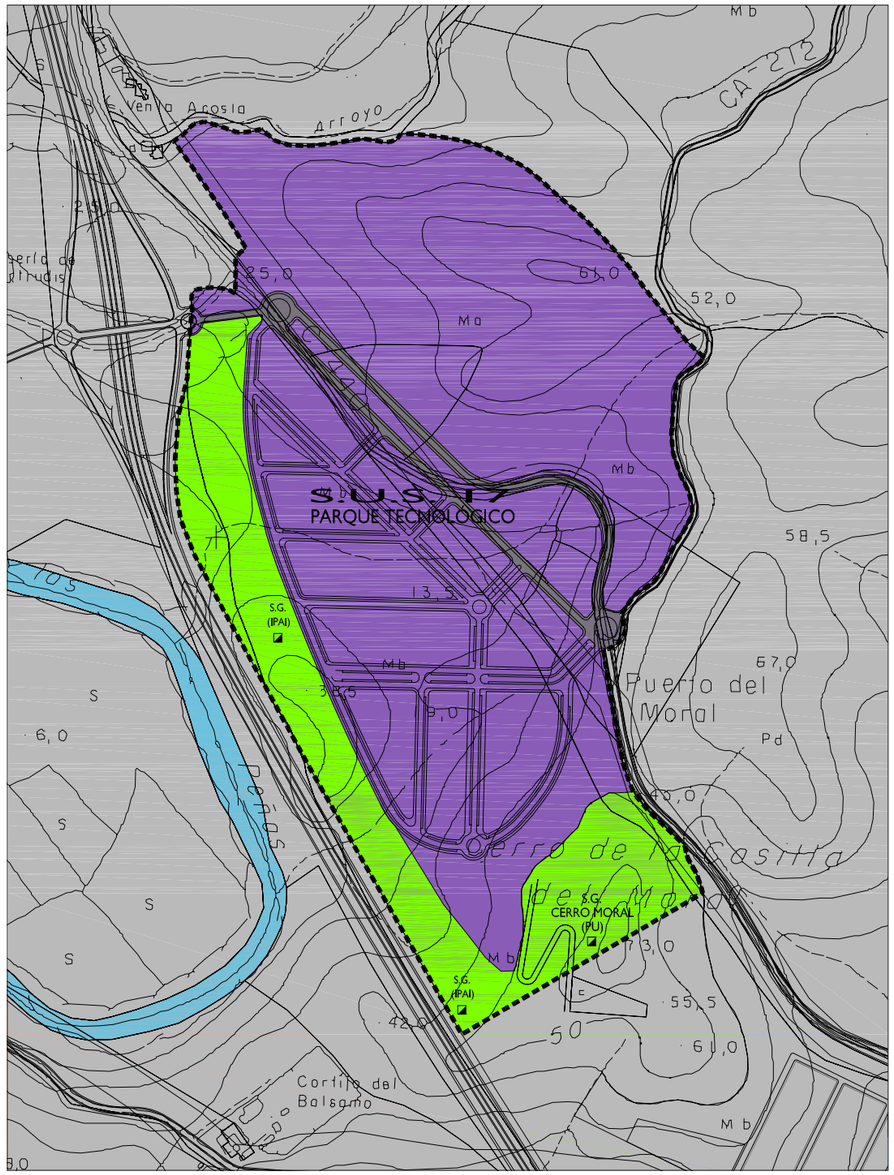
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las estipuladas en el convenio urbanístico suscrito entre la Propiedad de los suelos y el Excelentísimo Ayuntamiento de los Barrios.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	13,8 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 17.
SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-17	SECTOR PARQUE TECNOLÓGICO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	588888	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	212.000	m^2
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		7. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
3. DENSIDAD	0	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,36	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	AREA DE REARTO 6	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,36	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	1	
USO Y TIPOLOGIA	1	
SECTOR	1	

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
212.000	190.800	21.200	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MIN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MIN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MIN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MIN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	113.022	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	32028

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Formalización de la entrada al Parque Tecnológico mediante una estructura viaria (RVB 1-1-) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada al Sistema General de Espacios Libres PS-4 "Parque Suburbano Cerro del Moral" y el Área de Integración Paisajística de las Infraestructuras que resuelve la fachadización del Parque hacia la A-381.
3. el sistema local de espacios libres se localizará preferentemente en la articulación del contacto con el Suelo No urbanizable en la subzona norte del Parque Tecnológico y con la carretera comarcal a Jimena de la Frontera.
4. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva, en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector. El Área de Integración paisajística de las infraestructuras presentará un ancho mínimo de 100 metros.
2. En el ámbito del Parque Suburbano Cerro del Moral se planteará la localización de una pieza dotacional compatible de carácter singular que fortalezca la capacidad de atracción de este espacio.
3. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.
4. El Plan Parcial determinará la localización de la red de esoacios libres de carácter local conforme a las indicaciones del Estudio de Impacto Ambiental. De igual modo, en la implantación de las edificaciones e instalaciones enel seno de las parcelas edificables se evitará la destrucción de especies vegetales merecedoras de de protección, garantizándose la reposición del arbolado que de modo ineludible deba ser objeto de sustitución para una distribución racional del volumen edificable. En este caso, la relación de sustitución será de tres árboles por cada arbol afectado.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Expropiación. (Iniciativa Pública)
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

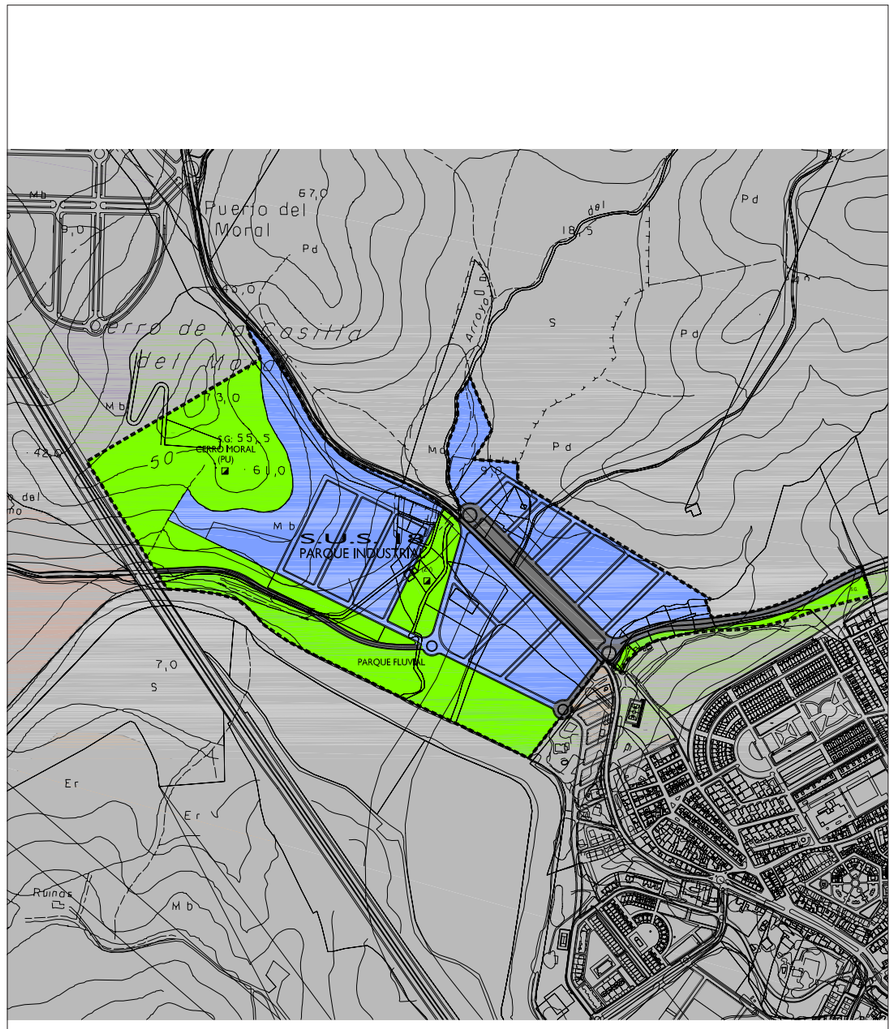
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	12 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 18.
SECTOR PARQUE INDUSTRIAL



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-18	SECTOR PARQUE INDUSTRIAL LOS BARRIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	394918	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	118475	m^2
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		7. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
3. DENSIDAD	0	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,3	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 7
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,3 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA			1
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
118475	106628	11848	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	141833	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	25992

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Formalización de la entrada al Parque Industrial mediante una estructura viaria (RVB 1-2) que, localizada sobre la actual CC-440, adopte una configuración tipo bulevar con la finalidad incorporar argumentos de singularización y cualificación ambiental a este espacio de actividades económicas.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada a los parque suburbanos PS-4 "Parque del Cerro del Moral" y PS-3 " Parque del río Palmones" pertenecientes al Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General.
3. Completar el Parque Urbano de la Ladera de Lazareto hasta contactar con el Sistema General Viario de Nivel Interurbano de la Ronda Norte de Los Barrios (RVB 2-1).
4. Integrar en el sistema local de espacios libres el cauce del arroyo Morenillo y su entorno.
5. El diseño del espacio público del Parque incorporará los argumentos necesarios para incidir en la cualificación paisajística y ambiental del espacio urbano resultante. En este sentido se velará por insertar de manera selectiva ,en relación con el viario local estructurante, las piezas dotacionales y los usos relevantes de manera que se constituyan en hitos referenciales de la escena urbana.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector. El Parque Urbano del Palmones contará con un ancho mínimo de 100 metros.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa y, especialmente la localización del sistema de espacios libres asociada al Arroyo Morenillo.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	12 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 19.
SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-19	SECTOR ENTRADA ORIENTAL LOS BARRIOS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	84780	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	34082	m^2
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		7. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
3. DENSIDAD	0	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,402	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,402 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA			1
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
34082	30673	3408	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	37456	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Obtención de la reserva de suelo destinada al Área de Integración Paisajística de la A-381 integrante del Sistema General de Espacios Libres previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística.
2. Resolver el contacto con la arteria de nivel territorial concebida como relación entre la A-381 y el CTM, a través de la localización de una pieza de espacios libres de ancho mínimo 50 metros.
3. Implantar una oferta terciario-comercial acorde con la singularidad posicional del sector en el modelo urbano-territorial propuesto por el Plan General.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

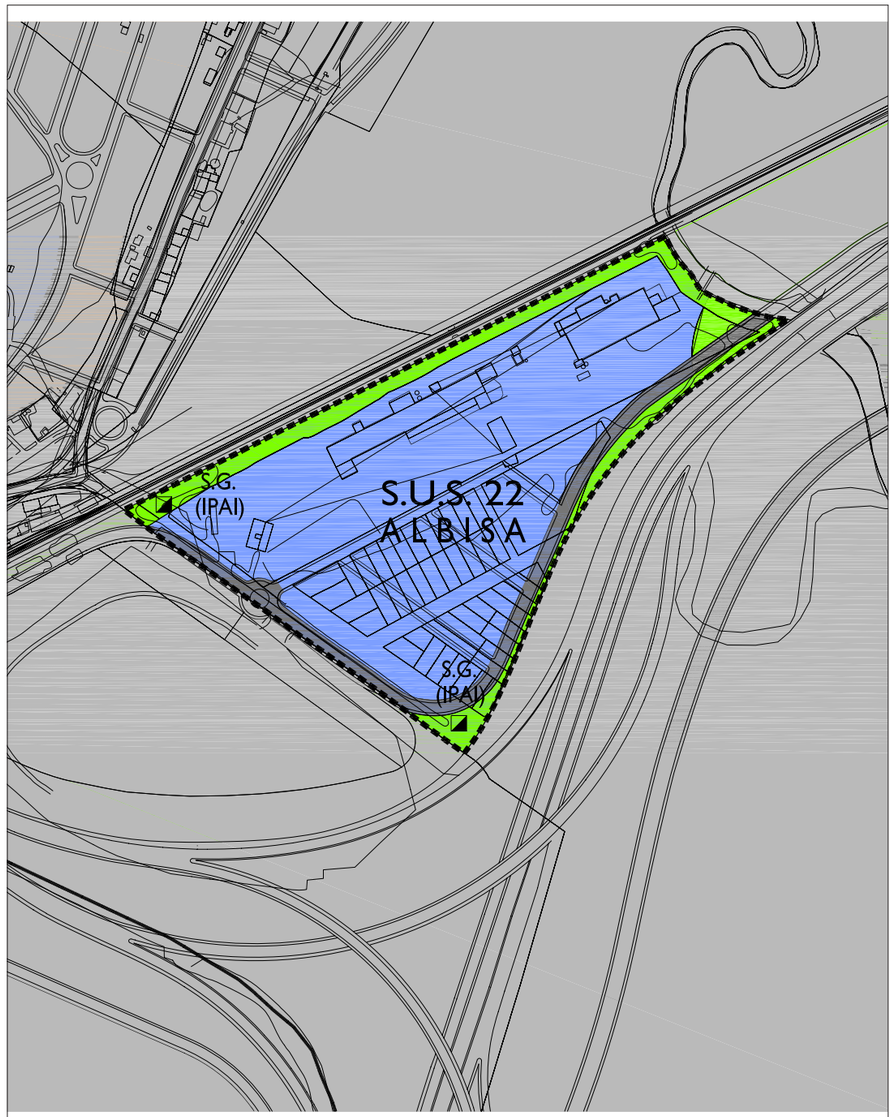
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	12 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 22.
SECTOR ALBISA



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-22	SECTOR ALBISA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	80000	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	32160	m^2
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		7. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
3. DENSIDAD	0	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,402	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 9
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,402 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA			1
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
32160	28944	3216	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	20000	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Resolver la accesibilidad al sector desde la CN-340.
2. Obtención de la reserva de suelo destinada a la integración paisajística de la CN-340, integrante del Sistema General de Espacios Libres previsto en el presente Plan General.
3. Incorporar al sistema de espacios libres el área, incluida dentro del sector, localizada en la zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.
4. El Plan Parcial deberá dar cumplimiento a la legislación sectorial de aplicación, en lo referente, especialmente, a la separación de la línea de edificación respecto al corredor ferroviario.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La localización de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Viarios incluidos en el sector.
2. El resto de determinaciones gráficas establecidas en el plano de Ordenación Completa.
3. La separación de la edificación respecto al corredor ferroviario que determine la legislación sectorial de aplicación.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial y Proyecto de Urbanización
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	-
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	2º. Cuatrienio
4. EN SU CASO, SERÁ APLICABLE LO DISPUESTO EN EL APARTADO 10 DEL ARTÍCULO 8.3.5. DE LAS NOMAS URBANÍSTICAS	

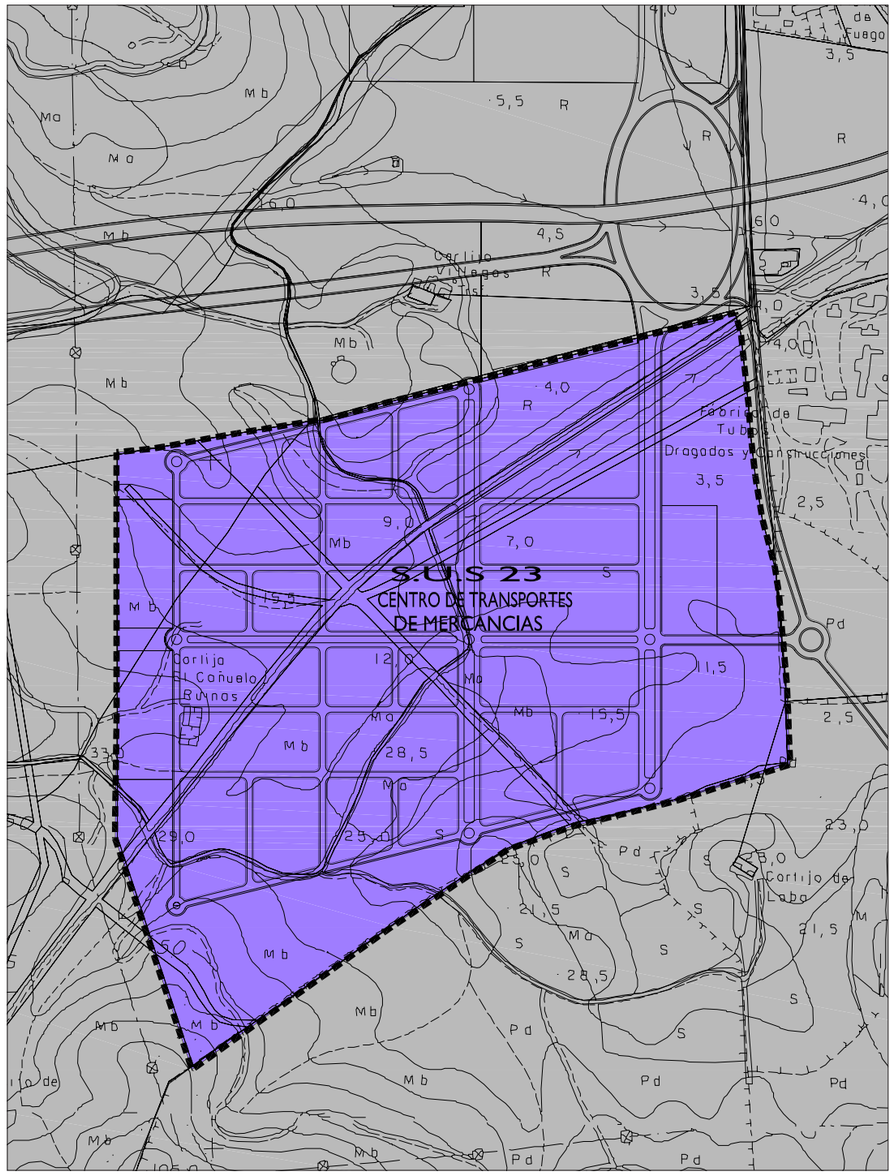
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	12 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 23.
SECTOR CENTRO DE TRANSPORTES DE MERCANCÍAS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-23	SECTOR CTM-1

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	697434	m^2	6. MÁXIMA EDIF.	348.717	m^2
2. USO GLOBAL	Act. Económicas		7. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
3. DENSIDAD	0	viv/has	8. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	0	viv	9. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,5	m^2 / m^2			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			ÁREA DE REARTO 8
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,5 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1
USO Y TIPOLOGÍA			1
SECTOR			1
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
348717	313845	34872	0

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
10%	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. A fin de integrar la ordenación del sector en el territorio, los espacios libres se localizarán preferentemente en el entorno de la ribera del río Guadarranque y en la ladera occidental (límites oriental y occidental del sector). De igual mod, se calificarán de espacios libre las formaciones arboladas de queráneas con matorral.
2. Se tratará de diseñar adecuadamente la transición entre la actuación urbanística y el suelo no urbanizable colindante (Finca de El Lobo).
3. Se apuesta por implantar una trama reticular aséptica, que, por un lado, posibilite la materialización de actividades y tipologías edificatorias diversas y, por otro, permita racionalizar la funcionalidad y canalización de diferentes tipos de tráfico y los trazados infraestructurales necesarios.
4. El diseño del espacio público incorporará elementos referenciales que aporten legibilidad y reconocimiento al espacio resultante. Avenidas de sección generosa, bulevares que traten de significar la directriz perpendicular al cauce del Guadarranque fortaleciendo las relaciones visuales entre la ribera del río y la ladera, adecuada elección de elementos para la configuración del paisaje urbano (arbolado de alineación, diseño del mobiliario urbano, señalización de las diferentes áreas del Centro de Transportes de Mercancías, etc). Complementariamente, se velará por una localización adecuada de las piezas dotacionales y de actividades terciarias que permitan introducir signos figurativos que redunden en la singularización del paisaje productivo.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

Sobre las determinaciones vinculantes que, a continuación se describen, se permitirán las adaptaciones puntuales, relativas a su trazado y localización, que pudiera introducir la ordenación detallada del preceptivo Plan Parcial, cumpliendo, en todo caso, con las condiciones establecidas en el artículo 2.2.6 de las Normas Urbanísticas.

1. La organización de la entrada al Centro de Transportes desde el nudo de la carretera de conexión con la A-381.
2. La localización del sistema local de espacios libres.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación. (Iniciativa Pública)
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	1º. Cuatrienio

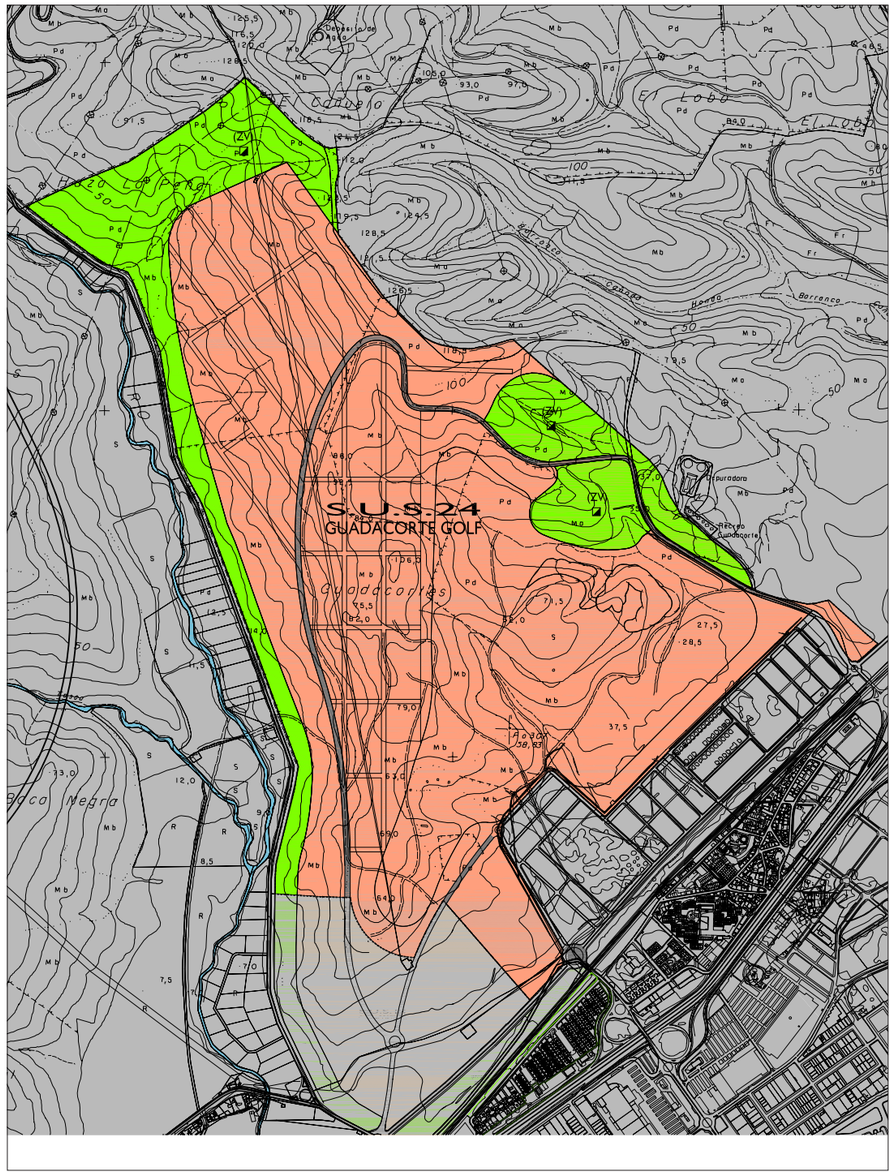
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g. de la L.O.U.A., entre las que se encuentran incluidas las determinadas en el artículo 4.2.12 del P.G.O.U.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	12 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 24.
SECTOR CRECIMIENTO NORTE LOS BARRIOS



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-24	SECTOR GUADACORTE GOLF

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	2.486.960	m^2	6. COEFICIENTE DE EDIF.	0,100	m^2 / m^2
2. USO GLOBAL	Turístico		7. MÁXIMA EDIF.	248.696	m^2
3. DENSIDAD	6	viv/has	8. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
	1 viv=3plazas		9. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	1.325	viv	10. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. NÚMERO MIN.P.H.	650	P.H.			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO		AREA DE REARTO 10	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO		0,095	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN		1	
USO Y TIPOLOGÍA		1	
SECTOR		1	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
249057	213129	23681	12247

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	8566	S/ORD. P. P.	0

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objetivo de la ordenación pormenorizada de este sector es la materialización de una oferta urbana singular de carácter turístico concebida en torno a un Equipamiento Deportivo de la capacidad de atracción y singularidad paisajística, ambiental y funcional de un Campo de Golf. En este sentido la ordenación deberá desarrollar los usos pormenorizados y sus condiciones particulares establecidas en el Capítulo 7 del Título VI de las Normas Urbanísticas. La oferta alojativa deberá ser diversa contemplando una gama variada de tipologías edificatorias.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

1.Las establecidas en la documentación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Completa, en concreto la localización obligatoria de parte la reserva de espacios libres y el viario de carácter local que asegura la conectividad con la red principal adyacente al área.
2. La red de espacios libres del sector integrará, en todo caso, los terrenos en los que se dé la presencia de "bosques islas". En el diseño de esta red se establecerán, además, pasillos arbolados en dirección hacia el Bosque Isla de "El Palacio". De igual modo, la red de espacios libre se localizará contigua a la vía pecuaria existente en el límite oeste exterior del sector.
3. Previo a al aprobación del Plan Parcial deberá presentarse estudio de disponibilidad de recursos hídricos, avalado por el organismo de Cuenca.
4. En ningún caso las necesidades hídricas del campo de golf podrán provenir de la red de abastecimiento de agua potable.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Según convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Propiedad

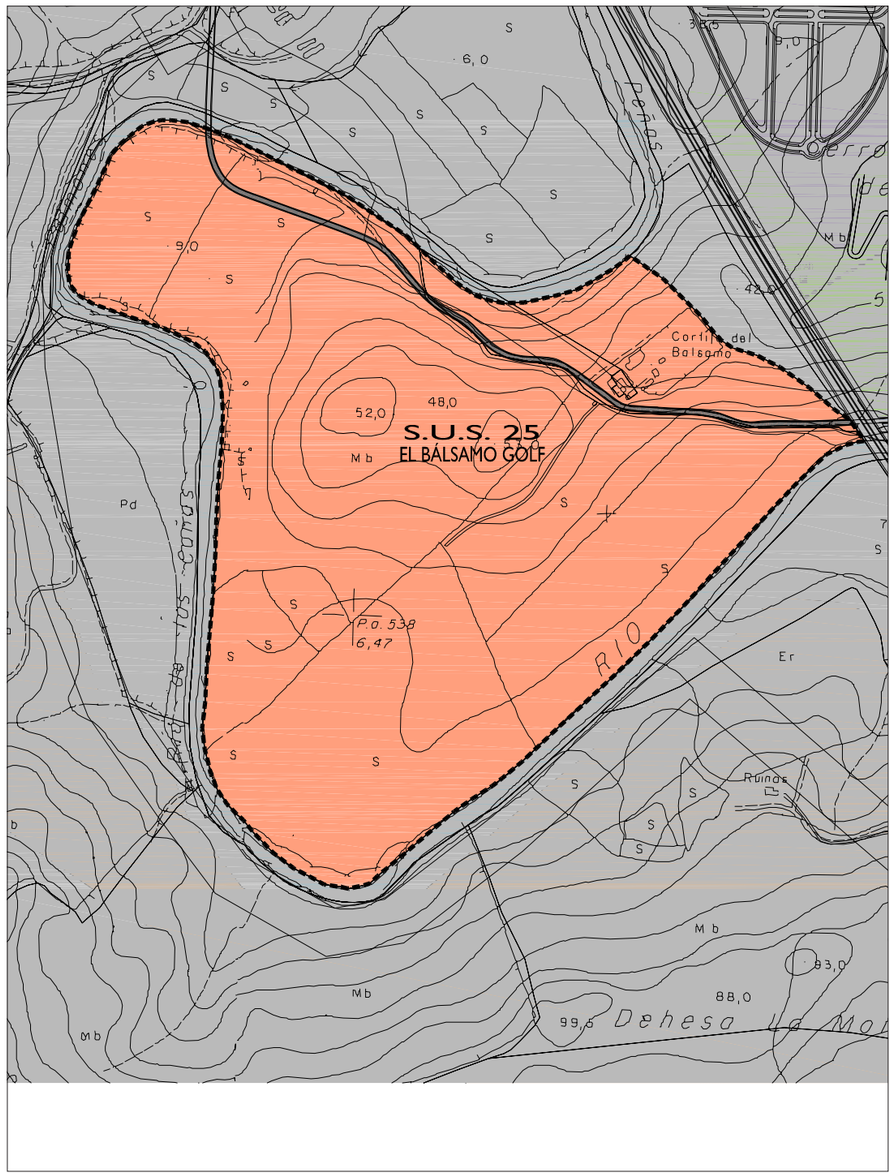
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las estipuladas en el convenio urbanístico suscrito entre la Ayuntamiento y la Propiedad.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	18,03 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

SUS 25.
SECTOR EL BÁLSAMO.GOLF



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUS-25	SECTOR BÁLSAMO GOLF

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

SECTORIZADO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	818.462	m^2	6. COEFICIENTE DE EDIF.	0,061	m^2 / m^2
2. USO GLOBAL	Turístico		7. MÁXIMA EDIF.	50000	m^2
3. DENSIDAD	3	viv/has	8. APROV. DESTINADA A VPO	0	UA
	1 viv=3plazas		9. EDIF. DESTINADA A VPO	0	m^2
4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	125	viv	10. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO	0	viv
5. NÚMERO MIN.P.H.	300	P.H.			

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			AREA DE REARTO 10	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,063	UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			1,170	
USO Y TIPOLOGÍA			1,3	
SECTOR			0,9	
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO				
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)	
58.500	46.407	5.156	6.937	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	s/art.17 LOUA y RP	0	S/ORD. P. P.	13.245

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

El objetivo de la ordenación pormenorizada de este sector es la materialización de una oferta urbana singular de carácter turístico concebida en torno a un Equipamiento Deportivo de la capacidad de atracción y singularidad paisajística, ambiental y funcional de un Campo de Golf. En este sentido la ordenación deberá desarrollar los usos pormenorizados y sus condiciones particulares establecidas en el Capítulo 7 del Título VI de las Normas Urbanísticas. La oferta alojativa deberá ser diversa contemplando una gama variada de tipologías edificatorias.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

1. Las establecidas en la documentación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Completa.
2. Previo a al aprobación del Plan Parcial deberá presentarse estudio de disponibilidad de recursos hídricos, avalado por el organismo de Cuenca.
3. En ningún caso las necesidades hídricas del campo de golf podrán provenir de la red de abastecimiento de agua potable.

IV.RECOMENDACIONES

V.OBSERVACIONES

1. Las reservas dotacionales relativas al sistema general viario reflejadas en el cuadro se refieren, exclusivamente, a la superficie del viario de nivel interurbano (RVB)

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
3.PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA	Según convenio suscrito entre el Ayuntamiento y la Propiedad

II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las estipuladas en el convenio urbanístico suscrito entre la Ayuntamiento y la Propiedad.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	18,03 €/UA
	La obtención, en su caso, del suelo del tramo alternativo de vía pecuaria que compense la superficie del tramo original afectado por el sector

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 6

SUELO URBANIZABLE ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO.

IR AL ÍNDICE GENERAL

SUOT-15.
HUERTA DE ENMEDIO

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT-15. HUERTA DE ENMEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO
ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	123.426,54m²	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	300viv
2. USO GLOBAL	Residencial	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,241 m² / m²
3. DENSIDAD	20viv/Has	6. MÁXIMA EDIF.	29.746,8 m²
		7. APROV. DESTINADA A VPO	-UA

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			ÁREA DE REPARTO 1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,229 UA/ m²
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			0,9506
USO Y TIPOLOGÍA			
SECTOR			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
28.264,67	25.438,20	2.826,47	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m²)		MÍNI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m²)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m²)		MÍNI.CESIÓN DE VIARIO (m²)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/P.P DE ORD	-	s/P.P DE ORD	-	s/P.P DE ORD	-	s/P.P DE ORD	-

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Será preceptiva la formulación de un Modificación del Plan Parcial de Ordenación o, en su caso, de Estudio de Detalle, que contemple las alteraciones introducidas por el presente Plan General en la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial Aprobado Definitivamente el 5 de Agosto Del 1996 y Documento Refundido Aprobado en Pleno del 11 de Febrero del 2000 :

1. Introducción de un viario secundario de carácter local que formaliza el borde septentrional del sector hacia el Área de Reforma Interior ARI-3 "Mirador del Río" cuya funcionalidad principal consiste en permeabilizar la accesibilidad del sector urbano sur del núcleo de Los Barrios.
2. Introducción de un par de viarios perpendiculares al cauce del Río en los límites occidental y oriental de la actuación que garanticen la conexión con la antigua travesía de la CC-440.
3. Localizar una importante concentración de Equipamientos Locales en posición colindante con el viario descrito en el apartado 1.
4. Introducir una trama urbana en la que predomine la directriz perpendicular al cauce del río Palmones al objeto de garantizar la intervisibilidad entre el núcleo urbano y la escenografía natural del Parque Natural de los Alcornocales que actúa de fondo paisajístico.
5. Incorporar un eje local estructurante en continuidad con el viario del Sector Coca y con directriz paralela al cauce del Río Palmones, a lo largo del cual se localicen piezas dotacionales y/o de espacios libres que coadyuven a su singularización.
6. El Plan Parcial podrá alterar la tipología edificatoria

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

1. Las establecidas de manera gráfica en el Plano de Ordenación Completa.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las reservas dotacionales previstas se localizarán, principalmente en posición colindante con la red viaria de segundo nivel

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	s/P.P DE ORD m²

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA				
		MC	MAB	MCR	MA	
		M. COMPACTA	M. ABIERTRA	M. CERRADA	M. EDIFI. AISLADA	
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					
BH	BLOQUE HORIZONTAL					
UE	UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERA					
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas por le Plan Parcial de Ordenación Aprobado Definitivamente el 5 de Agosto Del 1996 y Documento Refundido Aprobado en Pleno del 11 de Febrero del 2000 :

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

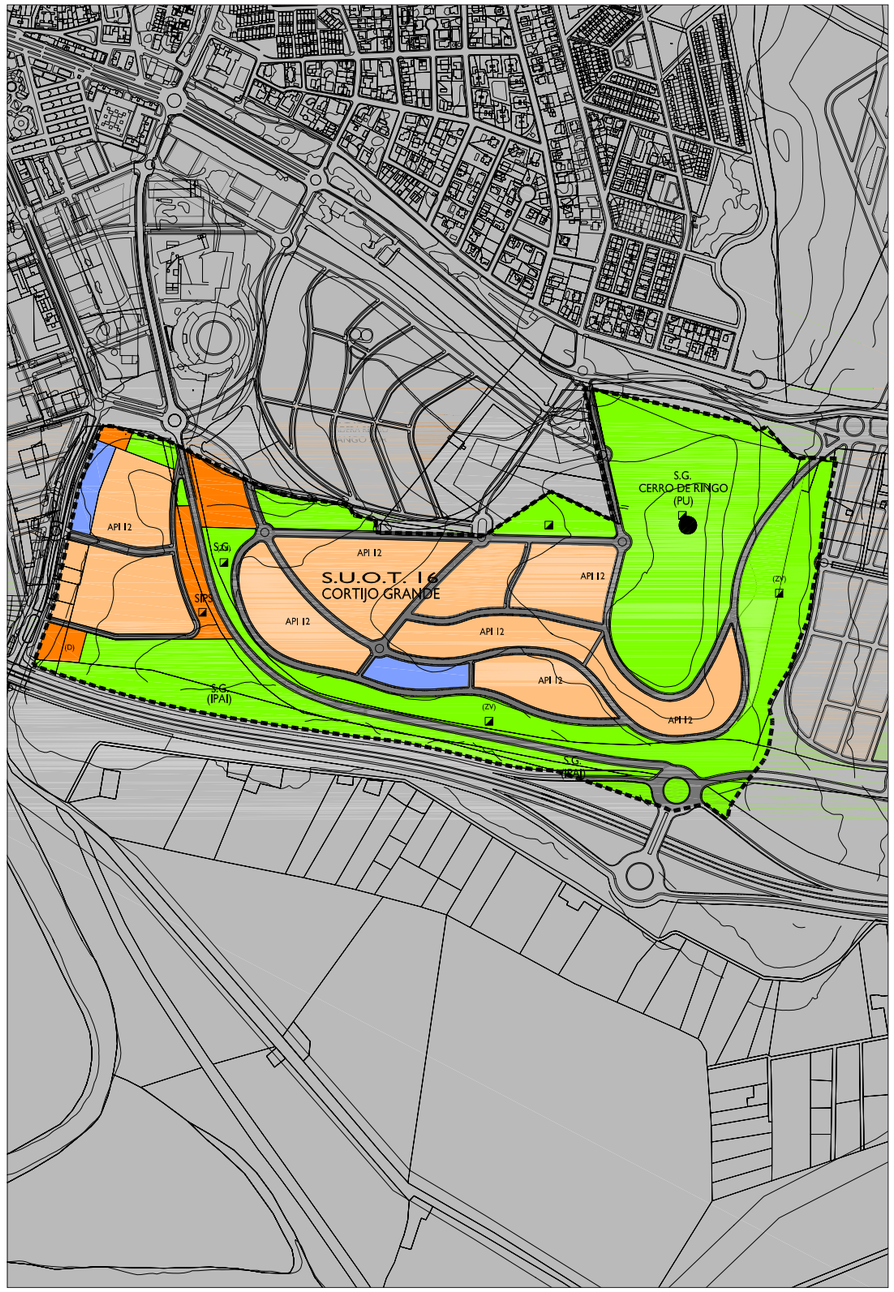
I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN(INICIATIVA PRIVADA)
3.PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN	1 CUATRIENIO

II.CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	

SUOT-16.
CORTIJO GRANDE



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	SUOT.16. CORTIJO GRANDE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	417.408 m^2	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	745 viv
2. USO GLOBAL	Residencial	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0.238 m^2 / m^2
3. DENSIDAD		6. MÁXIMA EDIF.	93.343 m^2
		7. APROV. DESTINADA A VPO	-UA

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO			ÁREA DE REPARTO 1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO			0,229 UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN			0,9603
USO Y TIPOLOGIA			
SECTOR			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
95.586	86.027,4	9.558,6	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍNI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍNI.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
s/P.P DE ORD	125.827	s/P.P DE ORD	-	s/P.P DE ORD	5.248	s/P.P DE ORD	13.780

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los establecidos en el Plan Parcial de Ordenación Aprobado Inicialmente el 16 de Enero del 2004. No obstante, si existen discrepancias puntuales con la ordenación contemplada en el presente Plan General será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle para eliminar aquellas que incidan en la resolución del contacto de la actuación con los ámbitos de suelo urbano y urbanizable colindantes.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

La localización de las reservas dotacionales y de espacios libres tanto de carácter local como, especialmente, de carácter general, así como las arterias viarias pertenecientes al Sistema General Viario de Nivel Urbano incluidas en el Sector.

IV.RECOMENDACIONES

1. Las piezas dotacionales previstas se localizarán, principalmente en posición colindante con la red viaria segundo nivel incluidas en el sector.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

RESIDENCIAL

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	s/P.P DE ORD m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA			
			MC	MAB	MCR	MA
			M. COMPACTA	M. ABIERTRA	M. CERRADA	M. EDIFI. AISLADA
M	PLURIFAMILIAR EN MANZANA					
BL	PLURIFAMILIAR EN BLOQUE VERTICAL					
BH	BLOQUE HORIZONTAL					
UE	UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERA					
UA	UNIFAMILIAR AISLADA					
PA	PLURIFAMILIAR AISLADA					

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas por le Plan Parcial de Ordenación Aprobado Inicialmente el 16 de Enero del 2004.

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PLAN PARCIAL O PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN(INICIATIVA PRIVADA)
3.PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN	1 CUATRIENIO

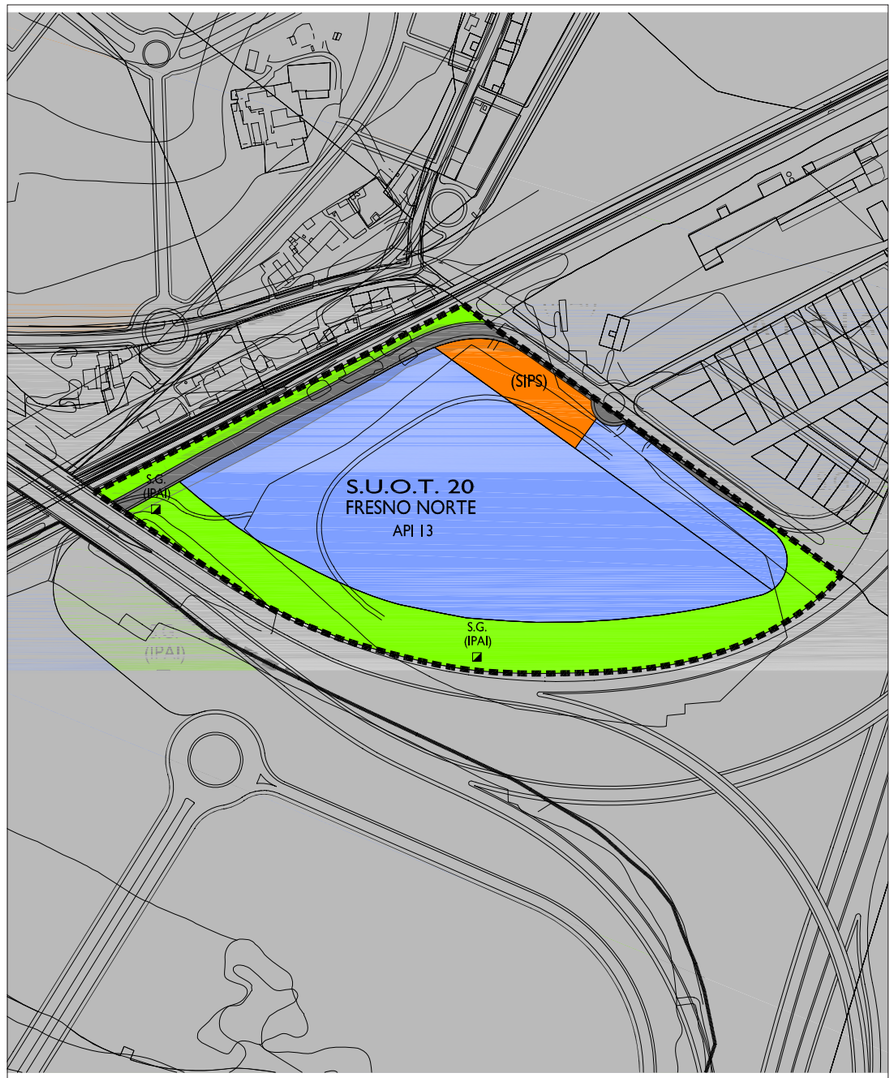
II. CARGAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR

Las establecidas en el artículo 51.1.A.g, entre las que se encuentra incluido la urbanización del Sistema General Viario de Segundo Nivel Incluido dentro del sector.

III. CARGAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	

SUOT-20.
FRESNO NORTE



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.U.O.T.20 FRESNO NORTE

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	72.621 m^2	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	-viv./has
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,402m^2 / m^2
3. DENSIDAD	-	6. MÁXIMA EDIF.	29.193 m^2
		7. APROV. DESTINADA A VPO	-UA

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,229UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,57
USO Y TIP.	1
SECTOR	0,57

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
16.630	14.967	1.663	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍNI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍNI.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
7.262	20.000	-	-	24.130	-	10.524	-

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los establecidos en la Modificación del Plan General de Los Barrios aprobada definitivamente el 23 de Diciembre del 2003 No obstante, será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle con la finalidad de acordar el trazado del viario de conexión entre las áreas de El Fresno Norte y Fresno Sur, en caso de existir discrepancias con la documentación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

El viario local de carácter estructurante así como la localización de las reservas dotacionales y de espacios libres tanto de carácter local como general.

IV.RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	113.900 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA			MORFOLOGÍA MC M. COMPACTA	MAB M. ABIERTRA	MCR M. CERRADA	MA M. EDIFI. AISLADA
A	ABIERTA					
C	CERRADA					

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en la Modificación del PGOU de Los Barrios Aprobada Definitivamente el 23 de Diciembre del 2003.

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

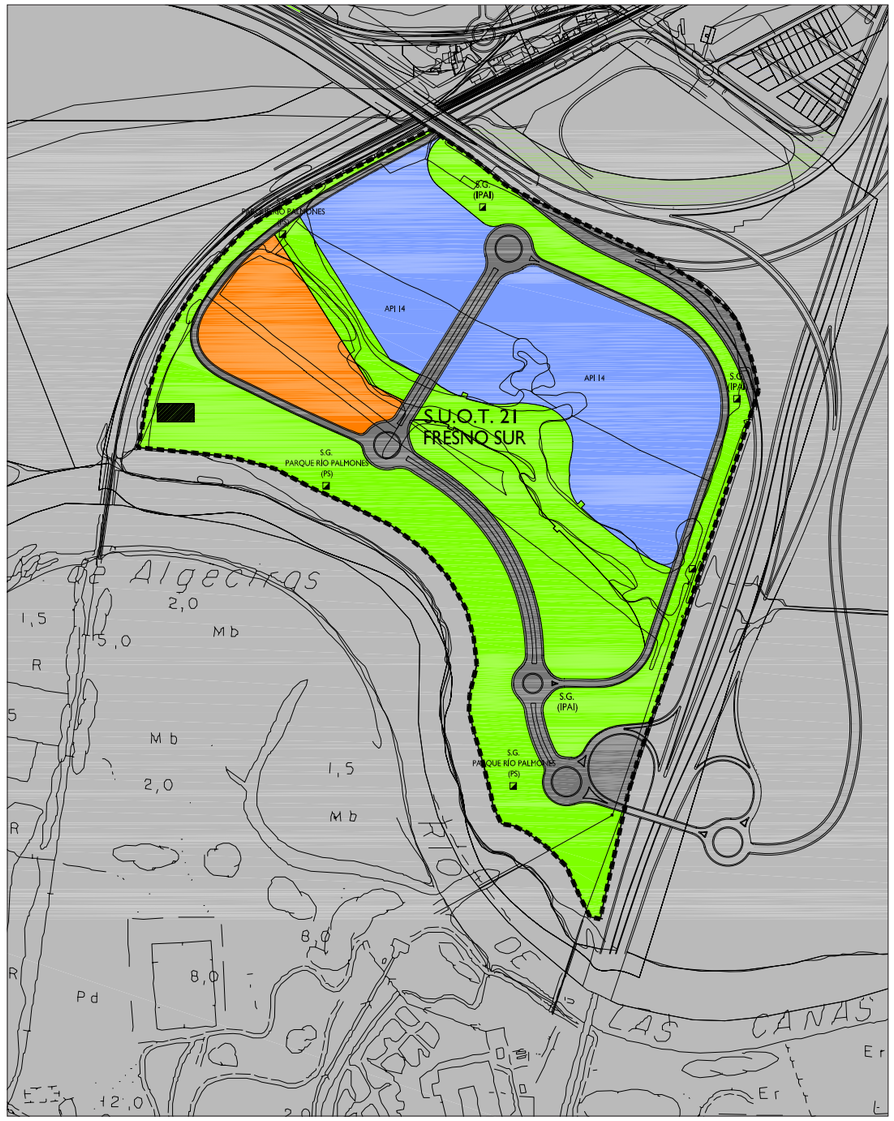
I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PROYECTO URBANIZACIÓN
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	REPARCELACIÓN
3.PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN	1 CUATRIENIO

II.CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	

SUOT-21.
EL FRESNO SUR



SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO

IDENTIFICACIÓN Y DENOMINACIÓN	S.U.O.21 FRESNO SUR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

ORDENADO CON CARÁCTER TRANSITORIO

III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	416.347 m^2	4. NÚMERO MÁXIMO DE VIV.	-viv./has
2. USO GLOBAL	ACTIVIDADES ECONÓMICAS	5. COEFICIENTE DE EDIF.	0,402m^2 / m^2
3. DENSIDAD	-	6. MÁXIMA EDIF.	167.371m^2
		7. APROV. DESTINADA A VPO	-UA

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. ÁREA DE REPARTO	ÁREA DE REPARTO 1
2. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,229UA/ m^2
3. COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN	0,57
USO Y TIP.	1
SECTOR	0,57

ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO

4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
95.401	85.860	9.540	-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

I.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍNI. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍNI.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
44.590	97.783	-	-	24.130	-	41.090.	80.397

II.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Los establecidos en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación. No obstante, será preceptiva la formulación de un Estudio de Detalle con la finalidad de acordar el trazado del viario de conexión entre las áreas de El Fresno Norte y Fresno Sur, en caso de existir discrepancias con la documentación gráfica contenida en el Plano de Ordenación Completa del presente Plan General.

III.DETERMINACIONES VINCULANTES

1. El viario local de carácter estructurante así como la localización de las reservas dotacionales y de espacios libres tanto de carácter local como general.
2. Exclusión del ámbito original del Sector de una porción de suelo que discurre en paralelo a la línea de dominio público del Río Palmones con una latitud de 38 metros, al objeto de formar parte del sistema viapecuario de conexión entre las Bahías de Algeciras y Cádiz. Este ámbito tendrá la calificación de Sistema General de interés supramunicipal excluido de la clasificación de suelo y adscrito al Sector para su obtención. Esta determinación no comporta alteración alguna en los aprovechamientos asignados al sector, así como del Aprovechamiento Medio del Área de reparto en la que se encuentra incluido.

IV.RECOMENDACIONES

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

I. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1.SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO	113.900 m^2

2. TIPOMORFOLOGÍA

TIPOLOGÍA		MORFOLOGÍA			
		MC	MAB	MCR	MA
		M. COMPACTA	M. ABIERTRA	M. CERRADA	M. EDIFI. AISLADA
A	ABIERTA				
C	CERRADA				

3.ORDENANZA DE APLICACIÓN

Las establecidas en el Plan Parcial de ordenación Aprobado Definitivamente el 5/3/04

4.OBSERVACIONES

OTRAS DETERMINACIONES

I.CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

1.PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	ESTUDIO DE DETALLE Y/O PROYECTO DE URBANIZACIÓN
2.SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN(INICIATIVA PÚBLICA)
3.PLAZOS PARA EL INICIO DE LA ACTIVIDAD DE URBANIZACIÓN	1 CUATRIENIO

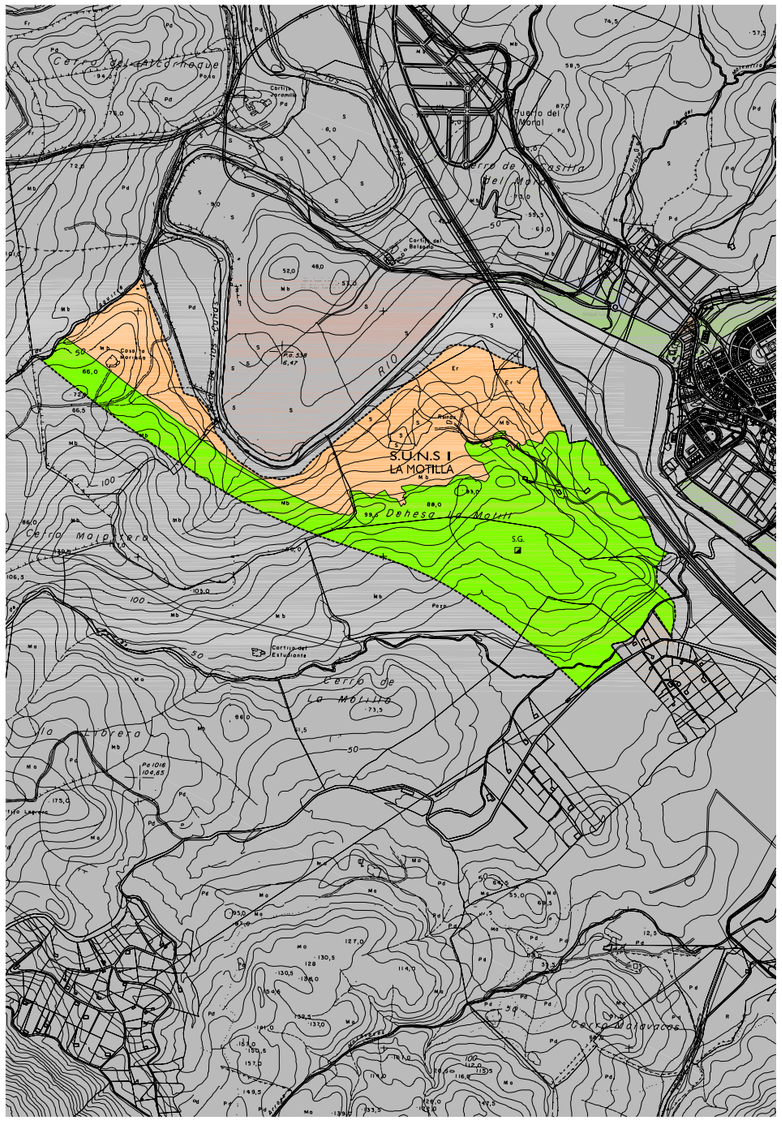
II.CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS

1.PARTICIPACIÓN EN LA FINANCIACIÓN SS.GG.	

IR AL ÍNDICE GENERAL

IR AL ÍNDICE GENERAL

SUNS 1
LA MOTILLA



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DESCRIPCIÓN	Ámbito localizado al sur del núcleo principal de Los Barrios y de la autovía A-381, entre el suelo urbanizable sectorizado SUS-25 "El Bálsamo Golf" y el Área de Reforma Interior ARI-14 "Huerta de Benharás".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO

SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO

NO SECTORIZADO

III. USOS INCOMPATIBLES

Residencial, Actividades Económicas, Centro de Transportes de Mercancías.

IV CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN

1. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez quede garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
2. Finalización del proceso de urbanización del sector SUS-25 "El Bálsamo Golf".

V CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

1. Los Sistemas Generales de Espacios Libres deberán localizarse en posición adyacente al trazado ferroviario de conexión Bahía de Algeciras-Bahía de Cádiz. Con ello se garantizará, al tiempo, una correcta articulación entre la actuación urbanística y el Suelo No Urbanizable.
2. El sistema General Viario de Nivel Interurbano (RVB 8-2) se adaptará al trazado establecido en los Planos de Ordenación Nº 2 "Ordenación Estructural. El Modelo de Ordenación: Sistemas Generales y Usos globales" y Nº 4 "Ordenación Estructural. Suelo Urbano y Urbanizable".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA

I DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	1.470.430 m2	m^2	4. LIM. MAX. DENSIDAD. (1 vivienda vacacional equivale a 3 plazas de alojamiento)	2.500 plazas
2. USO GLOBAL	Turistico			Mín. Hotelero 1.000 plazas
3. LIM MAX. EDIF	0,085	m^2 / m^2		Max. residencial vacacional 1.500 plazas

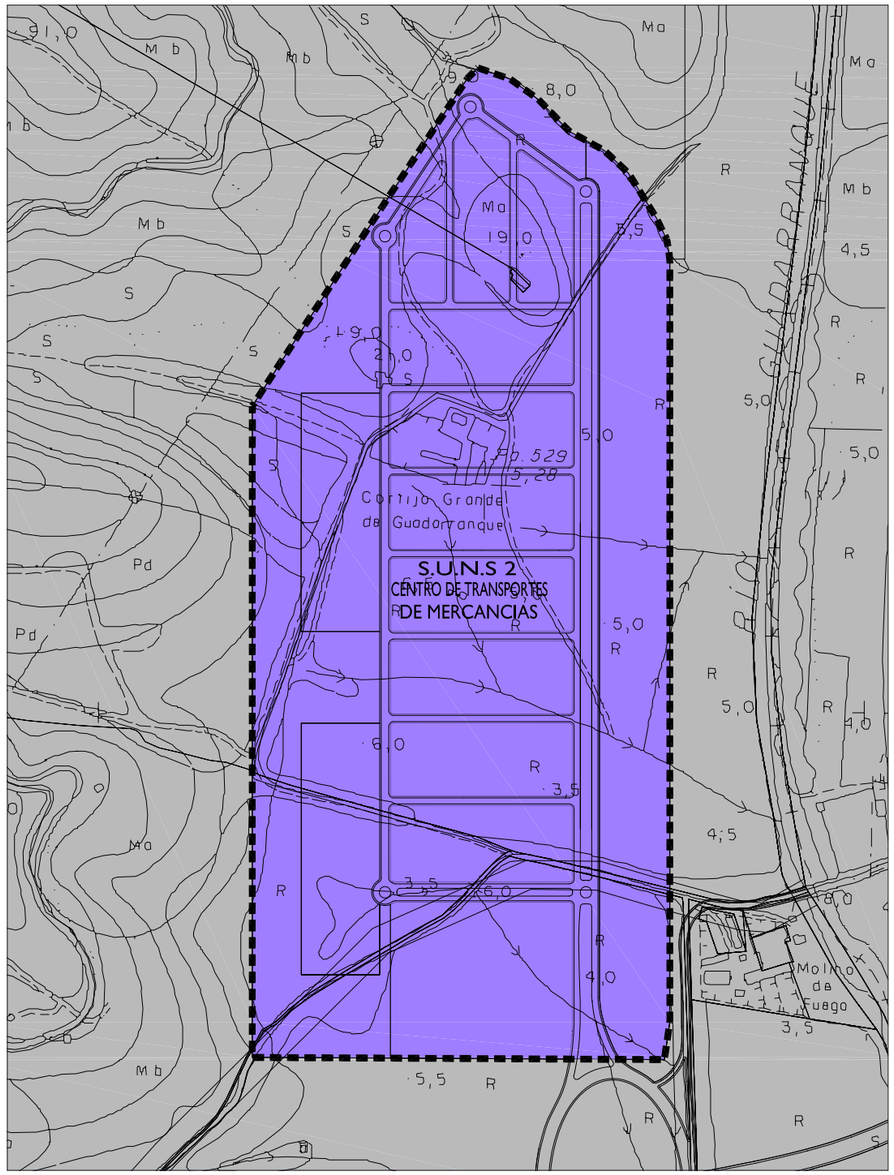
II.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
	500.000		0				

III.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

1. Reforzar el objetivo de política urbana consistente en diversificar las actividades económicas del Municipio mediante el desarrollo de una oferta turística de máxima calidad y excelencia ambiental, espacial y de actividades alojativas y lúdico-deportivas.

SUNS 2
CENTRO TRANSPORTE MERCANCÍAS



SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

DESCRIPCIÓN	Ámbito localizado al norte del Centro de Transporte de Mercancías propuesto por el Nuevo Plan General".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

I. CLASE DE SUELO
SUELO URBANIZABLE

II. CATEGORÍA DE SUELO
NO SECTORIZADO

III. USOS INCOMPATIBLES
Residencial, Turístico.

IV CONDICIONES PARA LA SECTORIZACIÓN
1. Se podrá proceder a la sectorización del ámbito una vez quede garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica.
2. Ejecución del Sistema General Viario de Nivel Territorial (RVA- 5) de conexión entre el ámbito y la Autovía A-381.
3. Deberá tener garantizada la conexión con el ámbito del Centro de Transportes de Mercancías a desarrollar en el entorno de la Estación en el término municipal de San Roque.

V CRITERIOS DE DISPOSICIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES
1. En caso de desarrollarse la ampliación del Centro de Transportes de Mercancías no se considera necesario, dada la singularidad y el carácter público de la actuación, la inclusión en el ámbito de Sistemas Generales, toda vez que entre los usos pormenorizados de este Uso global se encuentra los Servicios, de carácter demanial, a Empresas del Sector de Transportes.
2. En caso de optar por un desarrollo con uso global Actividades Económicas, se deberá introducir suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres localizados en el entorno de la Vega del Guadarranque.".

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA FACULTATIVA

I DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

1. SUPERFICIE DEL SECTOR	618.480	m^2
2. USO GLOBAL	Centro de Transportes de Mercancías, Actividades Económicas	
3. LIM MAX. EDIF	0,5	m^2 / m^2

II.RESERVAS DOTACIONALES

MÍN. CESIÓN DE ESP. LIBRES (m^2)		MÍN. CESIÓN DE EQUIP. DOC (m^2)		MÍN. CESIÓN DE S.I.P.S. (m^2)		MÍN.CESIÓN DE VIARIO (m^2)	
SIST. LOCAL	SIST.GENERAL.	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL	SIST. LOCAL	SIST. GENERAL
15%	0		0			.	

III. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Expropiación.
Área para incorporar al Patrimonio Autonómico del Suelo..

Iv.OBJETIVOS PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
Completar la oferta del Centro de Transportes de Mercancías a desarrollar en el SUS-23 "Centro de Transportes de Mercancías" localizado en posición adyacente o complementar las actividades a desarrollar en el mismo con una oferta cualificada y singular de actividades económicas.

IR AL ÍNDICE GENERAL

IR AL ÍNDICE GENERAL

SUBSECTOR Nº 1.1
PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES

SUBCATEGORÍA Nº 1.1	PARQUE NATURAL DE LOS ALCORNOCALES

NATURALEZA

Formadas por las cotas superiores de los relieves escarpados municipales. Las especiales características de este espacio dan lugar a ecosistemas muy valiosos, singulares y escasos en los que se desarrollan especies raras, amenazadas o en peligro de extinción, que constituyen, en algunos casos, endemismos locales. Presentan un enorme interés arqueológico, histórico, paisajístico y natural. Estos espacios, incluidos en el Parque Natural de Los Alcornocales, han sido declarados como Zona de especial Protección de Aves (ZEPA) y propuestos como Lugares de Interés Comunitario (LIC), por lo que debe establecerse un grado máximo de protección-conservación, máxime ante la presencia de destacados elementos naturales, históricos y paisajísticos.

OBJETO

Consolidación como un espacio de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, culturales y de conservación/protección, ya que se trata de un conjunto de recursos naturales que resulta necesario preservar de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y sociocultural.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de Conservación Estricta; se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas a operaciones de restauración del patrimonio cultural, al mantenimiento de los usos tradicionales y al uso público sostenible.
Condicionantes; área con riesgos naturales propios de zonas forestales de montaña, de pérdida de biodiversidad y de potencial arqueológico.
Categoría; De conformidad con los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, se incluyen estos ámbitos en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica,** por afección de la Ley 2/1989, de 18 de julio, Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, norma de rango superior que declara el Espacio Natural Protegido "Parque Natural de Los Alcornocales" acreditando su interés paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural, y por los riesgos de incendio y de pérdida de biodiversidad.

USOS

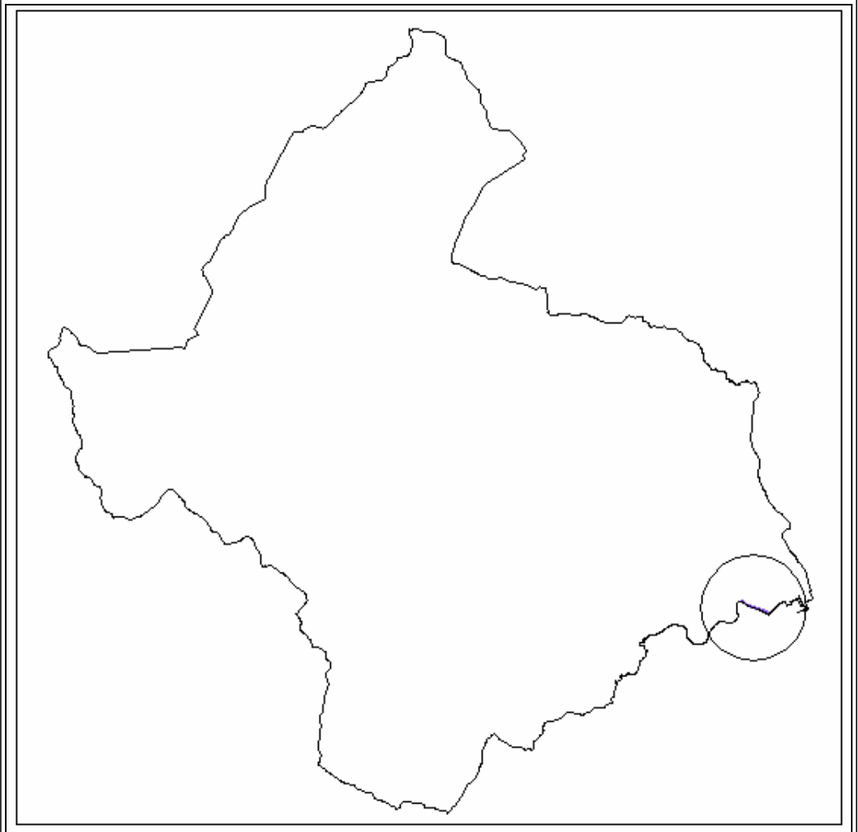
CARACTERÍSTICOS:
- Uso Medioambiental.

AUTORIZABLES:
-Los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

PROHIBIDOS:
- Los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

SUBSECTOR Nº 1.2
PARQUE NATURAL MARISMAS DEL PALMONES

SUBSECTOR Nº 1.2	PARAJE NATURAL MARISMAS DEL PALMONES



NATURALEZA

Planicies litorales sometidas a fluctuaciones mareales. Presentan una alta diversidad y productividad biológica. Incluye zonas con cierta transformación de la margen izquierda del Río Palmones integrados en el Paraje Natural "Marismas de Palmones" (localizado en Los Barrios y Algeciras), espacio natural perteneciente a la Red de Zonas de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y propuesto como Lugar de Interés Comunitario (LIC), constituyendo áreas de alimentación y cría de numerosas especies animales, especialmente de peces y aves, lo que las dota de un alto valor ambiental y ecológico. Presenta una cubierta vegetal muy especializada, adaptada a suelos con alta concentración salina en la que se encuentran varios endemismos vegetales.

OBJETO

Conservación-protección activa. Limitación de las transformaciones del medio marismeño natural. Eliminación de los vertidos de aguas residuales y de cualquier tipo de residuo sólido.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de conservación estricta; se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose esta al mantenimiento de los usos tradicionales.
Condicionantes; área con riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad.
Categoría; en cumplimiento de los art. 46.1b y 46.2a de la LOUA, por la pertenencia al Dominio Público Marítimo Terrestre y encontrarse declarado como el espacio natural protegido Paraje Natural de las Marismas del Palmones, declarado por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, de afección a normas de rango superior, de riesgos ciertos derivados del carácter inundable de los terrenos, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica,** por su afección por legislación de rango superior y por su elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico y por los riesgos de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad.

USOS

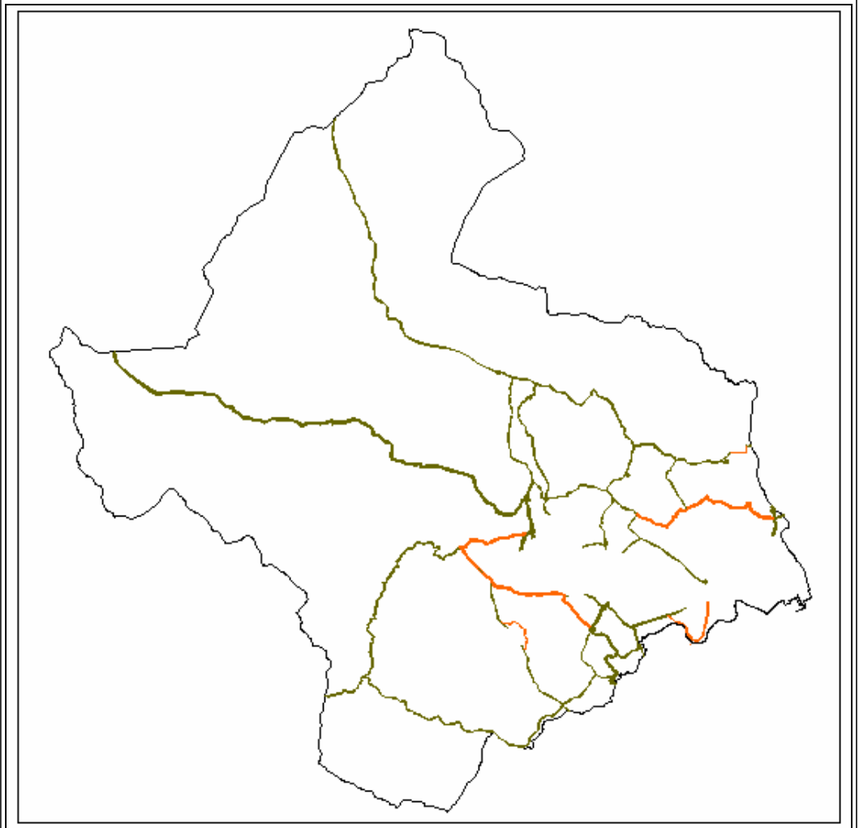
CARACTERÍSTICOS:
- Uso Medioambiental.

AUTORIZABLES:
- Los permitidos en el PORN y PRUG de dicho espacio natural protegido, actualmente en fase de Proyecto de Decreto. Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen de usos permitidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre recogido en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.

PROHIBIDOS:
- Los no permitidos en el PORN y PRUG de dicho espacio natural protegido, actualmente en fase de Proyecto de Decreto. Mientras no se produzca la aprobación de su planificación específica será de aplicación el régimen de usos permitidos en el Dominio Público Marítimo Terrestre recogido en la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.

SUBSECTOR Nº 1.3
SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS

SUBSECTOR Nº 1.3	SISTEMA DE VÍAS PECUARIAS



NATURALEZA

Dominio público pecuario, en diverso estado de preservación funcional y sustentando distintos usos y vegetación, incluyendo las alternativas de trazado propuestas en el presente Plan General. Así se distinguen las existentes (1.3 A, grafiadas en verde) de las alternativas (1.3 B, grafiadas en anaranjado).

OBJETO

Preservación funcional, demanial y de los valores naturales contenidos o enlazados por la red pecuaria, coadyuvando a la actividad ganadera y el uso público recreativo compatible.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de regeneración y mejora, de potencial recreativo y área con potencial medioambiental singular, por su carácter de corredor medioambiental entre ámbitos diversos a escala local, con conexiones a escala regional y nacional.
Condicionantes; área con riesgos de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad. El uso ganadero ovino y caprino debe ajustarse a la capacidad de carga ganadera de estos espacios, mientras el vacuno y equino además debe, en su caso, compatibilizarse con el uso público.
Categoría; en aplicación del art. 46.1a de la LOUA, y dado su carácter de bienes de dominio público natural, se incluyen en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica,** presentando además elevado interés paisajístico, ambiental y ecológico, y riesgos de erosión, de inundación y de pérdida de biodiversidad.

USOS

CARACTERÍSTICOS:
- Uso Ganadero y Medioambiental.

AUTORIZABLES:
- El régimen de usos autorizables será el establecido en la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y en el artículo 8.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

PROHIBIDOS:
- Todos los no admisibles por la Ley 3/1.995 de 23 de Marzo, de Vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas y en el artículo 8.3.5 de las Normas urbanísticas del Plan General.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

SUBSECTOR Nº 1.4 A
DOMÍNIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS). EMBALSES

SUBSECTOR Nº 1.4 A	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS). EMBALSES

NATURALEZA

Laminas de aguas embalsadas artificialmente para el abastecimiento de los núcleos de población, del sector industrial y de la agricultura, con grandes potencialidades como nuevo espacio natural, turístico y deportivo.

OBJETO

Conservación-protección activa e incremento de las formaciones vegetales potenciales. Debieran ser objeto de actuaciones de restauración, minimización de impactos y de vigilancia de infraestructuras (presas, autovía) y de usos agroganaderos para erradicar los riesgos de eutrofización de estos ecosistemas límnicos y potenciar su naturalidad. Su inclusión en el Parque Natural de Los Alcornocales, declarado como Zona de Especial Protección para las Aves y propuesto como Lugar de Interés Comunitario (LIC), obliga a prestar especial atención a estos valiosos y escasos espacios inundados.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de conservación, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas a la mejora de las formaciones vegetales, control de aterramiento, contaminación y eutrofización, y a operaciones de limpieza.
Condicionantes; área con riesgos tecnológicos sobre infraestructuras, área vulnerable a la contaminación de las aguas superficiales y área con riesgo de pérdida de biodiversidad.
Categoría; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c, e, h, i, j y k), por la presencia de dominio público hidráulico, Pertenencia al espacio natural protegido Parque Natural de Los Amcornocales, de afección a normas de rango superior, de riesgos ciertos derivados del flujo hídrico, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica,** por su afección por legislación de rango superior, por los riesgos tecnológicos de las infraestructuras, de contaminación según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental y económico, y por los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad, según el art. 46.2b.

USOS

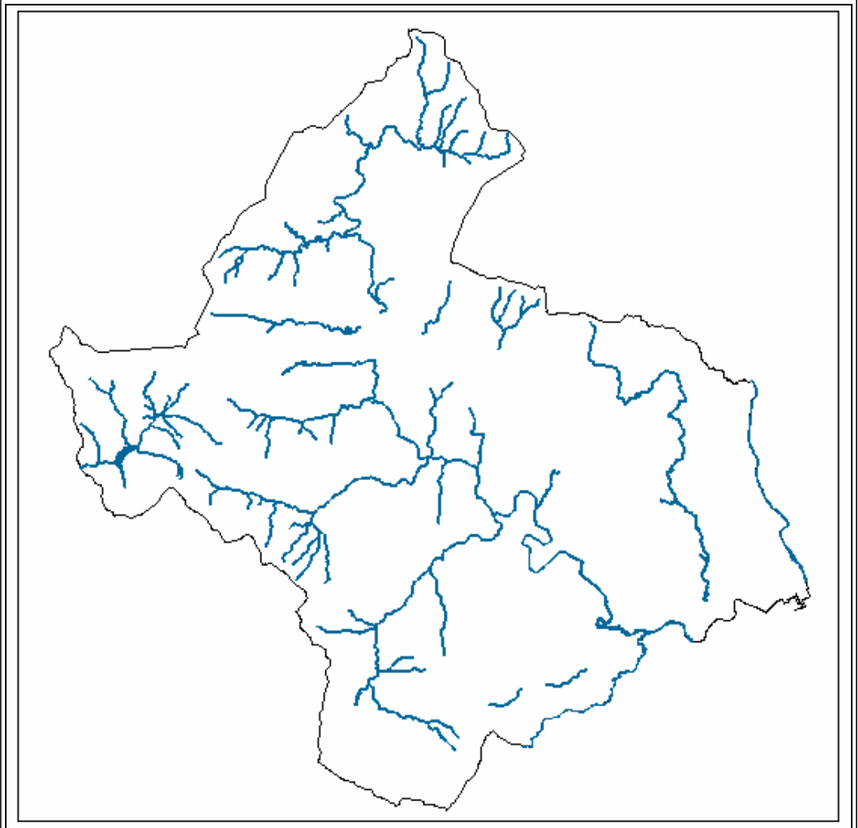
CARACTERÍSTICOS:
- Uso Medioambiental, abastecimiento de agua.

AUTORIZABLES:
- Los permitidos por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y su desarrollo reglamentario, y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.
-El uso público de ocio y esparcimiento, en relación a los deportes y actividades náuticas, deberá regularse de acuerdo con los objetivos de la conservación. Para ello se tendrá especialmente presente la incidencia de estas actividades sobre la fauna que emplea estos lugares para su alimentación y cría.
- Las explotaciones acuícolas.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

PROHIBIDOS:
- Los no permitidos por la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, y su desarrollo reglamentario, de Aguas y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.
- Los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los intereses de la conservación o del uso público.
- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.
- Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.
- Queda prohibido cualquier depósito de residuos, la instalación espontánea de usos marginales y la realización de captaciones hídricas.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

SUBSECTOR Nº 1.4 B
DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. RED HÍDRICA

SUBSECTOR Nº 1.4 B	DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO (SEGÚN LEY DE AGUAS). RED HÍDRICA



NATURALEZA

En esta subcategoría se integran los cauces del Río Palmones, del Guadacortes y del Guadarranque y sus afluentes, así como sus márgenes y riberas. Los cauces se caracterizan en sus tramos medios y bajos por su amplitud, en consonancia con la amplia cuenca drenada y con la escorrentía de la misma, no obstante están ocasionalmente flanqueados por amplias vegas abiertas durantes las avenidas, frecuentes dado el régimen hídrico de tipo torrencial. En los cursos altos de ríos y arroyos encajados en las areniscas del Aljibe se propician condiciones biogeográficas excepcionales permitiendo la permanencia de formaciones vegetales subtropicales, tipo laurisilva, relictas del terciario, o "canutos", representadas por la aliseda y fruticeda ripícola con ojaranzo. Destacan los "canutos" de Ojén, Gandalar, Prior, Tiradero, Valdeinfierno, de la Hoya, la Cueva, Molino, Garlitos, Pasacruces, Agua y Pilones, así como las alisedas, fresnedas, saucedas, olmedas, alamedas, tarajales y adelfares de los cursos medios y bajos de Palmones, Guadarranque y Guadacortes.

OBJETO

Conservación y restauración de la vegetación de ribera que contribuya a la estabilización de los cursos fluviales y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación. Estos cursos fluviales, y especialmente los canutos están catalogados como hábitat de interés comunitario por la directiva 92/43 CEE (código natura 92b0), Al encontrarse esta red en buena parte incluida en el Parque Natural de Los Alcornocales, está declarada Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA) y propuesta como Lugar de Interés Comunitario (LIC). Regeneración de las zonas de ribera, en gran parte colonizadas por vegetación arbórea y en parte deforestadas o con cultivos de eucaliptal, mediante proyectos de revegetación a fin de completar las formaciones ribereñas de alto porte. Estas actuaciones, además de incrementar la diversidad y la cubierta vegetal del municipio, actuarán como estabilizadoras de los cauces, atenuadoras de las avenidas y, por tanto, reductoras de la erosión.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de regeneración y mejora, y área con potencial recreativo, siempre que las formas que adopte este uso sean compatibles con la conservación activa del ecosistema, en la que se persigue la restauración de las riberas y la estabilización de los cauces.
Condicionantes; área con riesgos de erosión, de inundación y área de pérdida de biodiversidad.
Categoría; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c, e, h, i, j y k), por la presencia de dominio público hidráulico, Pertenencia al espacio natural protegido Parque Natural de Los Amcornocales, de afección a normas de rango superior, de riesgos ciertos derivados del flujo hídrico, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica**, por su afección por legislación de rango superior, por los riesgos tecnológicos de contaminación según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental y económico, y por los riesgos de erosión y de pérdida de biodiversidad, según el art. 46.2b.

USOS

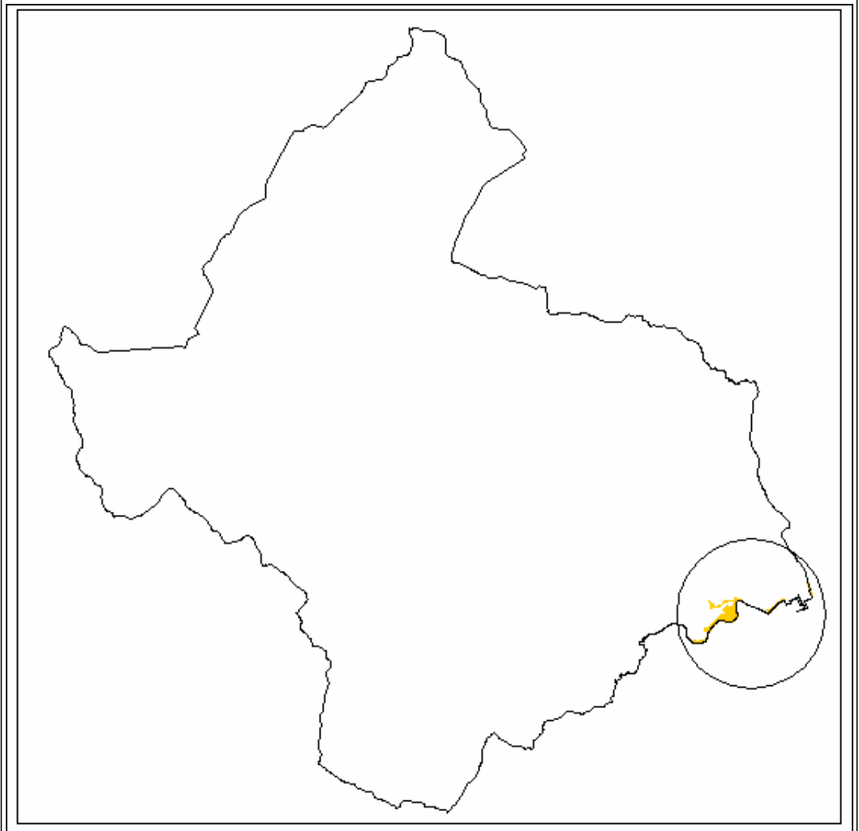
CARACTERÍSTICOS:
- Uso Medioambiental.

AUTORIZABLES:
- Los permitidos por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales en la porción de la red incluida en este espacio natural protegido.
-El uso público de ocio y esparcimiento compatible con la conservación-regeneración de márgenes fluviales.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

PROHIBIDOS:
- Los no permitidos por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y por el Decreto 87/2004 y por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales en la porción de la red incluida en este espacio natural protegido.
- Los agropecuarios, los vinculados con las obras públicas no hidráulicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los intereses de la conservación, del uso público o de la defensa contra las inundaciones.
- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental y, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.
- Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.
- Queda prohibido cualquier depósito de residuos y la instalación espontánea de usos marginales.
-En la porción incluida en el Parque Natural Los Alcornocales, los no permitidos por el Decreto 87/2004, de 2 de marzo, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Los Alcornocales.

SUBSECTOR Nº 1.5
DOMÍNIO MARÍTIMO TERRESTRE

SUBSECTOR Nº 1.5	DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE



NATURALEZA

Franja costera constituida por materiales de granulometría fina y con pendientes muy suaves que se extiende entre las desembocaduras de los ríos Palmones y Guadarranque. Es un medio inestable ligado a la dinámica litoral y un hábitat muy valioso, en el que se conservan retazos de marismas, playas y cordón dunar. Ha adquirido un destacado valor como recurso natural soporte de actividad turística, imprescindible complemento de la economía municipal.

OBJETO

Consolidación del espacio litoral como un área de alta calidad ambiental, soporte de usos recreativos, de ocio y de conservación/protección, que debe preservarse de la transformación, dada su trascendencia ecológica/ambiental y socioeconómica.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de Esparcimiento; se persigue el uso recreativo y turístico controlado.
Condicionantes; área con riesgos itorales y de pérdida de biodiversidad.
Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados a, b, c y d), por la presencia de dominio público marítimo-terrestre, de afección a normas de rango superior, de riesgos naturales, por su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye el litoral en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por Legislación Específica,** por su afección por legislación de rango superior, según establece el art. 46.2a, y por su elevado interés paisajístico, ambiental, ecológico y de esparcimiento, y por los riesgos litorales y de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.

USOS

CARACTERÍSTICOS:
-Medioambiental.
-De Utilidad Pública o Interés Social, de tipo esparcimiento o uso público sin edificación permanente.

AUTORIZABLES:
- Los permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.
- Las actividades náutico-deportivas como: motos náuticas, embarcaciones ligeras a motor, windsurfing, etc, se regularán minimizando las molestias al resto de los usuarios. Se establecerán áreas paralelas a la costa de uso restringido a bañistas, se señalizarán las zonas de embarcadero en la playa y los corredores hasta la zona restringida a bañistas donde se desenvolverán tales usos.
- Los usos turísticos/recreativos se ceñirán a la zona de playa señalándose los accesos, se minimizará el uso público y las operaciones de limpieza mecanizada en las zonas más interiores, evitando la eliminación de las especies vegetales colonizadoras de las primeras arenas del litoral.
- Las obras marítimo-terrestre se restringirán a las de protección de costas. Las actuaciones de regeneración de las playas deberán presentar un Estudio de Impacto Ambiental ante el Ayuntamiento cualquiera que sea su dimensión.

PROHIBIDOS:
- Los no permitidos por la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas y su desarrollo reglamentario.
- Las canalizaciones y vertidos directos de aguas residuales o residuos y las obras marítimo-terrestres, salvo las mencionadas como autorizables.
- Las actividades extractivas.
- Los usos agropecuarios, los acuícolas, los vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con los citados.
-Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la Ley 7/94 de Protección Ambiental, salvo las mencionadas obras, y, específicamente, los Parques Eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.
-Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.

SUBSECTOR Nº 1.7
BOSQUE ISLA EL PALACIO INVENTARIADO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

SUBSECTOR Nº 1.7	BOSQUE ISLA EL PALACIO INVENTARIADO POR LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

NATURALEZA

Bosquete de pinar aislado, presente en la vega fluvial, representativos de una vegetación arbórea plagioclimácica. En esta subcategoría se enmarcan masas de pino piñonero que han quedado aisladas por el crecimiento urbano y los terrenos de cultivos herbáceos circundantes. Dichos pinares tienen su origen en las repoblaciones forestales y hoy constituyen una formación disclimácica que sustituye al bosque termomediterráneo original de alcornoques y acebuches. Se encuentran sobre las ultimas líneas de nivel de los cerros y colinas del interfluvio Guadacorte - Guadarranque, al Sureste del termino, próximos al limite con el de San Roque. Los bosques islas imprimen un valor especial al territorio que los sustenta, cumpliendo otras funciones paisajísticas y ambientales. En estos bosquetes se localizan interesantes endemismos vegetales y otras especies amenazadas, y edificación de interés patrimonial, como el Palacio.

OBJETO

Protección, conservación, mejora y consolidación del pinar y regeneración e integración de las masas de pinar y, mediante la repoblación de los espacios intermedios, creación de corredores verdes, preferiblemente arbolados, integración con los sistemas de espacios libres y las Vías Pecuarias y establecimiento de medidas que preserven el pinar ya integrado en parcelas residenciales, que rompan su aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna.
Dado su buen estado de conservación y la abundancia de especies amenazadas, se propone su protección mediante alguna figura legal, como puede ser la de Reserva Natural Concertada, que daría cobertura a los valores ambientales que justifican su inclusión en el Inventario de los “Bosques-Isla” de la Provincia de Cádiz publicado en 2001 por la Consejería de Medio Ambiente.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de conservación estricta, regeneración y mejora. Se persigue la reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y a la regeneración de la vegetación.
Condicionantes; área con riesgos de incendio y área con riesgo de pérdida de biodiversidad.
Categoría; en cumplimiento del art. 46.1 de la LOUA (apartados c, f y k), por sus valores naturales y forestales, su incompatibilidad con la urbanización y la improcedencia e insostenibilidad de su transformación, se incluye los bosques-isla de pinar en la categoría **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística,** por su elevado interés paisajístico, científico-cultural y ecológico, y por los riesgos de pérdida de biodiversidad según el art. 46.2b.

USOS

CARACTERÍSTICOS:
-Medioambiental.

AUTORIZABLES:
-De Utilidad Pública o Interés Social tipo esparcimiento o uso público, siempre que previamente mediante estudio firmado por técnico competente se garantice la no afección a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción. Limitación del uso público en zonas con poblaciones de especies vegetales endémicas y en las zonas destacadas de nidificación de la avifauna. En las futuras repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales, permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.
- Los edificios han de restringirse a aquellos asociados, bien a la gestión forestal de las masas, bien a equipamientos para el uso público de estos espacios.

PROHIBIDOS:
- Las actividades extractivas.
- Los usos agropecuarios, excepto los forestales ligados a la conservación, los vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, los de utilidad pública o interés social que no coincidan con el objeto expuesto.
-Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la ley 7/94 de protección ambiental, y, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.
-Queda prohibida la instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.

SUBSECTOR Nº 2.1
ALJIBE FORESTAL

SUBSECTOR Nº 2.1	ALJIBE FORESTAL

NATURALEZA

Las herrizas y los bosques de alcornoques, acebuches y pinos que se encuentran en las estribaciones orientales de la Sierra de Montecoche constituyen la divisoria de aguas de la cabecera de la subcuenca del Guadacortes, entre la del Guadarranque y la del Palmones. Tributario de esta última, en su cabecera se encuentran los cerros de la Curtidora y las Dos Hermanas, suelos forestales del Aljibe, de areniscas silíceas y muy pedregosas, que presentan formaciones climácicas de arbustos y matorral, junto a alcornocal de solana y acebuchal adehesado en cotas inferiores, con amplia repoblación de pino.
Estas zonas, además de su valor en si mismas como elementos enriquecedores del paisaje, sustrato de endemismos vegetales y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, y son fundamentales en la previsión de avenidas fluviales.

OBJETO

Protección, conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal, pinar y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios y establecimiento de medidas que preserven las herrizas y el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando un gradiente entre las masas puras, las mixtas de acebuchal/alcornocal y las áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de conservación, regeneración y mejora. Reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y a la restauración-regeneración de la vegetación.
Condicionantes. Área con riesgos de incendio, de erosión, de avenidas y de pérdida de biodiversidad.
Categoría; De conformidad con los art. 46.1c y 46.2b, se incluyen estos ámbitos en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por la Planificación Urbanística,** por su interés hidrológico, productivo, paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural, y por los riesgos de incendio, de avenidas y de pérdida de biodiversidad.

USOS

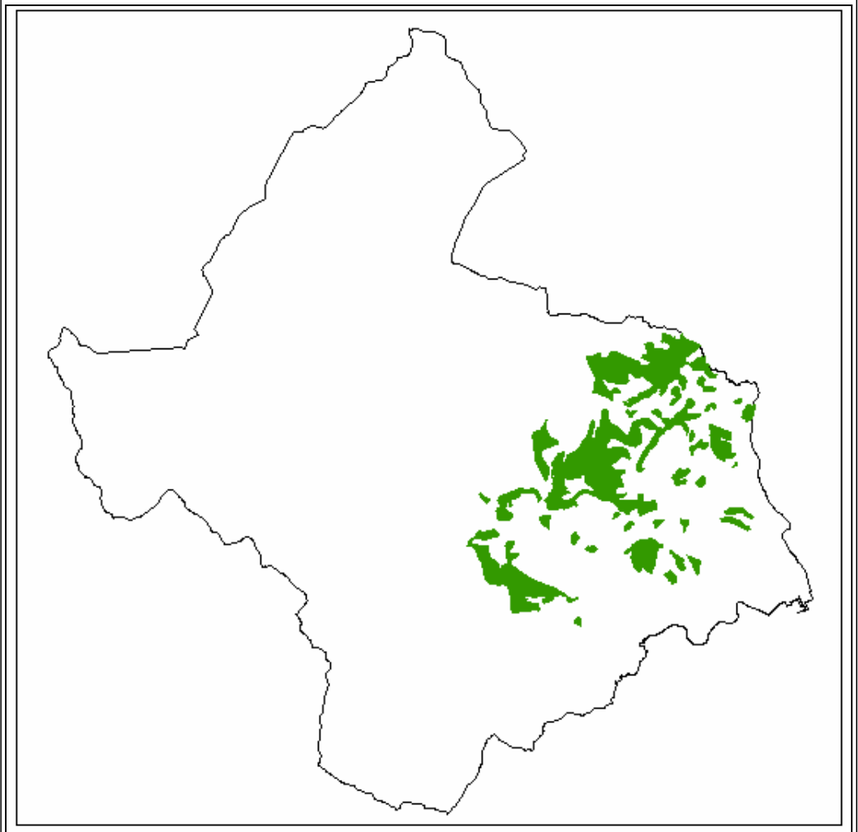
CARACTERÍSTICOS:
- Uso Medioambiental.

AUTORIZABLES:
- Actividades de Interés Público de carácter dotacional sin edificación, siempre que previamente mediante estudio firmado por técnico competente se garantice la no afección a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción.
- La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de incidencia visual.
- Los Parques Eólicos siempre que en su EsIA se garantice que no implican el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas. La instalación de cualquier Parque Eólico será conforme al **Plan Especial de Ordenación de los Recursos Eólicos**, con las limitaciones y medidas correctoras previstas por este.

PROHIBIDOS:
- Las actividades extractivas.
- Los usos vinculados con las obras públicas, excepto las imprescindibles para el uso eólico y antenas, los industriales, los de vivienda y las actividades de interés público que no coincidan las descritas como autorizables.

SUBSECTOR Nº 2.2
ACEBUCHALES

SUBSECTOR Nº 2.2	ACEBUCHALES



NATURALEZA

Los bosques de alcornoques y acebuches con sotobosque y las formaciones climácicas de arbustos y matorral, presentes en las cotas superiores y vaguadas del interfluvio Palmones-Guadaranque o aledaños al Parque Natural de los Alcornocales, tienen valor en si mismos como elementos enriquecedores del paisaje y como refugio para determinadas especies faunísticas, muestran un fuerte potencial para la recuperación del bosque mediterráneo de su entorno, enlazando con las masas forestales del Parque Natural, y son fundamentales en la previsión de avenidas fluviales y procesos erosivos. Su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de pastos y dehesas, les da funcionalidad acorde a su naturaleza.

OBJETO

Protección, conservación, mejora y conexión de las masas de arbustos, matorral, alcornocal, acebuchal y especies asociadas, mediante la repoblación de los espacios intermedios entre sí, integración con los sistemas de espacios libres y las Vías Pecuarias, y establecimiento de medidas que preserven el bosque autóctono, que rompan su eventual aislamiento y faciliten la movilidad de la fauna. Se beneficiará la vegetación de ribera, el alcornocal y el acebuchal con el fin de ir creando una retícula de masas puras, mixtas de acebuchal, alcornocal y matorral, y áreas desarboladas, facilitando de este modo la recolonización parcial del territorio por las formaciones naturales potenciales y su integración con las masas del Parque Natural. El aprovechamiento ganadero es compatible con la preservación de estas áreas pero la edificación resulta incompatible y no permisible, a pesar de su potencial atractivo residencial.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de conservación, regeneración y mejora. Reducción al mínimo de la intervención antrópica, limitándose estas al mantenimiento de los usos tradicionales y a la restauración-regeneración de la vegetación.
Condicionantes. Área con riesgos de incendio, de erosión, de avenidas y de pérdida de biodiversidad.
Categoría; De conformidad con los art. 46.1c y 46.2b, se incluyen estos ámbitos en la categoría **Suelo No Urbanizable De Especial Protección por la Planificación Urbanística,** por su interés hidrológico, productivo, paisajístico, ambiental, ecológico y científico-cultural, y por los riesgos de incendio, de avenidas, de erosión y de pérdida de biodiversidad.

USOS

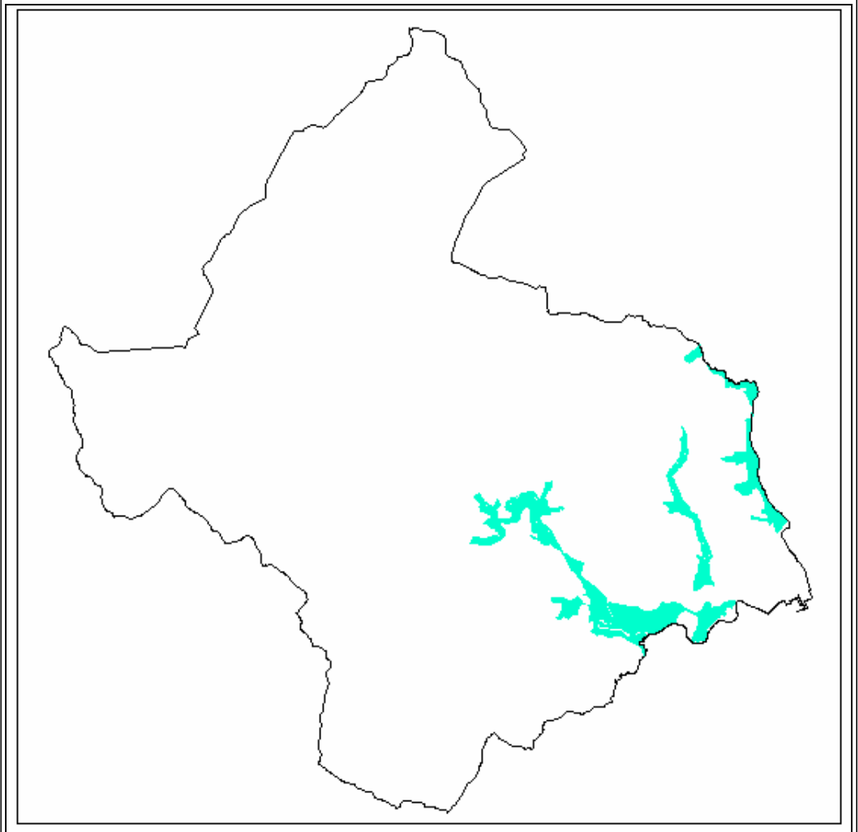
CARACTERÍSTICOS:
-Medioambiental: usos recreativos y de regeneración y mejora.
-Agrario en cualquiera de sus categorías.

AUTORIZABLES:
-Relacionados con la explotación agraria siempre que no impliquen desmontes, aterramientos o rellenos del suelo.
- Las edificaciones residenciales, de tipología tradicional, exclusivamente ligadas a la explotación agraria, forestal o ganadera.
- Actividades de Interés Público de carácter dotacional sin edificación, siempre que previamente mediante estudio firmado por técnico competente se garantice la no afección a las poblaciones de especies amenazadas o en peligro de extinción.
- En las futuras repoblaciones y actuaciones forestales se tenderá a la interconexión de las masas vegetales permitiendo su continuidad en todo el término y con las masas de los municipios colindantes.
- La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de Incidencia Visual. No se permitirán este tipo de instalaciones a menos de 500 metros del casco urbano, y se desaconseja su implantación en la cuenca visual del casco urbano y principales vías de comunicación.
- Los Parques Eólicos siempre que en su EsIA se garantice que no implican el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas.

PROHIBIDOS:
- Las actividades extractivas.
- La construcción de invernaderos y viveros, así como las obras e instalaciones de transformación de productos agrícolas.
- Los usos vinculados con las obras públicas, los industriales, los de vivienda, las actividades de interés público que no coincidan las descritas como autorizables.

SUBSECTOR Nº 2.3
DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS FLUVIALES

SUBSECTOR Nº 2.3	DE VALOR PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL, VEGAS FLUVIALES



NATURALEZA

Llanuras y terrazas fluviales. Han sido objeto de una intensa transformación con la implantación de usos agrícolas en las vegas de los principales ríos, empleadas para la explotación agrícola y ganadera.
Se encuentran en los interfluvios de los cursos bajos del Palmones, Guadacortes y Guadarranque, y presentan ocasionalmente ocupación por edificación, a pesar del alto riesgo de inundación existente.

OBJETO

Mantenimiento de los usos agrícolas, control de la calidad de las aguas superficiales y subterráneas ante riesgos de contaminación por fertilizantes, y limitación de la edificación por los altos riesgos de inundación.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Área de uso agrícola. Se busca potenciar su desarrollo.
Condicionantes; área con riesgos de erosión y de inundación.
Clasificación; en cumplimiento del art. 46.1f, k de la LOUA, por sus valores paisajísticos y ambientales, aptitud agropecuaria, forestal y cinegética y por los riesgos probables de inundación, se incluyen en la categoría **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística**, según el art. 46.2c.

USOS

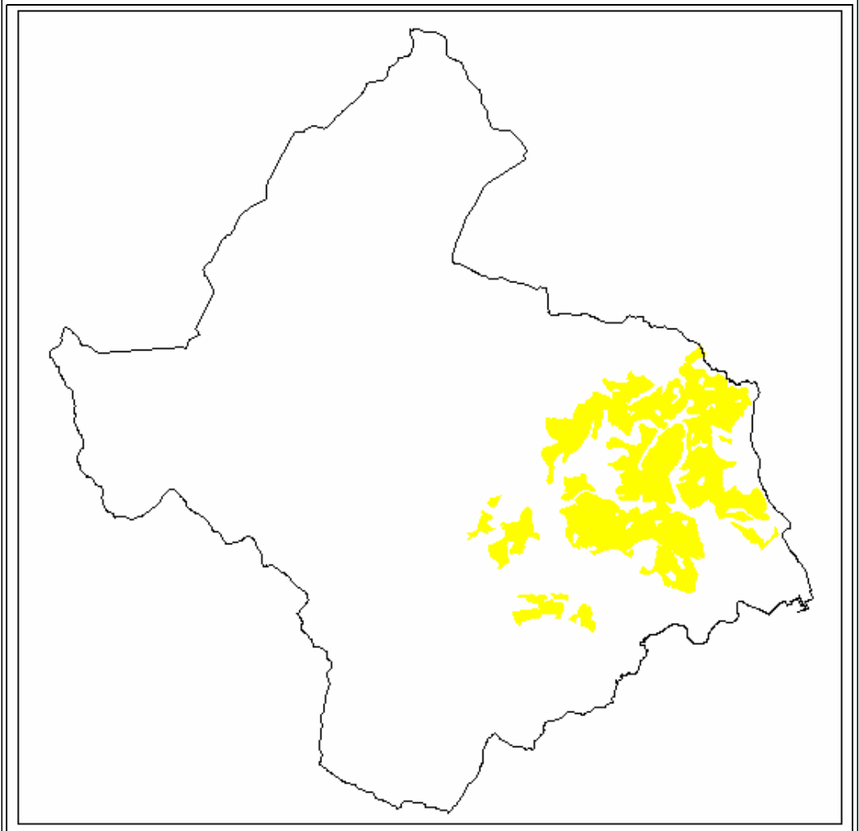
CARACTERÍSTICOS:
- Agrarios.

AUTORIZABLES:
-Relacionados con la explotación agraria siempre que no impliquen edificación ni desmontes, aterramientos o rellenos del suelo.
- Actividades de Interés Público, siempre que su instalación no aumente el peligro de inundación sobre otras áreas ni se trate de instalaciones donde permanezcan grupos de personas, particularmente, niños o ancianos. Los usos incluidos en esta categoría son: dotaciones sin edificación significativa, equipamientos deportivos, centros asistenciales especiales, centros de enseñanzas técnicas de explotación del medio.
- Vinculados con las Obras Públicas.

PROHIBIDOS:
- Los de vivienda.
- Los industriales.
- Las actividades extractivas.
- La instalación de vertederos o de escombreras.
- Quedan prohibidas todas las actividades recogidas en el anexo primero de la ley 7/94 de protección ambiental, y, específicamente, los parques eólicos cualquiera que sea su potencia nominal.
- La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión.

SUBSECTOR Nº 3.1
PASTIZALES Y DEHESAS

SUBSECTOR Nº 3.1	PASTIZALES Y DEHESAS.



NATURALEZA

Cultivos y pastizales empleados para ganadería extensiva en los cerros y colinas del interfluvio Palmones-Guadarranque sobre suelos profundos margosos y arcillosos. La cubierta vegetal es herbácea y de acebuchal aclarado dando en ocasiones dehesas, otras veces substituido por formaciones de matorral con dominio del lentiscal o el palmital, que soporta usos agroforestales, ganaderos y cinegéticos. Pendientes fuertes o moderadas, que drenan torrencialmente hacia las dos cuencas más destacadas del término en los tramos finales del Palmones y el Guadarranque.

OBJETO

Fomento y mejora de la cubierta herbácea y de la dehesa de acebuche que impida la erosión de los suelos de bujeo. Mantenimiento del sector como espacio productivo agroganadero tradicional, claramente reconocible en el paisaje del Campo de Gibraltar y signo de identidad local a conservar.
-Intenso control sobre los usos del suelo que frene la posible transición hacia el uso residencial rururbano.
-Control del acuífero en prevención de sobreexplotación y contaminación.
-Incremento de la presencia del alcornoque y sus acompañantes, tanto en densidad como en superficie, extendiendo el alcornocal.
-En las canteras abandonadas sin restaurar deberán realizarse planes de restauración en los que primen criterios tendentes a incrementar la superficie arbórea del término, especialmente en arcornocal/acebuchal y su cortejo climácico.

CATEGORÍA DE SUELO NO URBANIZABLE

Áreas de uso ganadero extensivo.- se persigue el mantenimiento de los usos tradicionales.
Condicionantes.- sin condicionantes
Categoría.- en cumplimiento del art. 46.1f de la LOUA, se incluyen en la categoría **Suelo No Urbanizable Protegido de carácter rural o natural** por su aptitud agrológica para el uso agroganadero, pastizal, la caza y la regeneración forestal, según establece el art. 46.2c.

USOS

CARACTERÍSTICOS:
- Agrarios, particularmente los de carácter ganadero, y dentro de estos la cría de ganado retinto
- Uso medioambiental.

AUTORIZABLES:
-Actividades de Interés Público. Los de carácter turístico se han de desarrollar siempre a microescala, esto es, casas rurales, pequeños albergues, pequeños hoteles o campamentos. Los equipamientos y servicios siempre y cuando no impliquen la construcción de nuevos caminos o carreteras.
- Vinculados con las Obras Públicas.
- Las actividades industriales extractivas y las relacionadas con la gestión de residuos, siempre y cuando cuenten con las debidas autorizaciones de las administraciones competentes y demuestren una afección paisajística asumible.
- La instalación de antenas de telefonía, televisión o radiodifusión estará sujeta a la presentación de Estudio Paisajístico o de incidencia visual. No se permitirán este tipo de instalaciones a menos de 500 metros del casco urbano, y se desaconseja su implantación en la cuenca visual del casco urbano y principales vías de comunicación.
- Los Parques Eólicos siempre que en su EsIA se garantice que no implican el aislamiento de las poblaciones ni que interfieren en el tránsito de la avifauna. Así mismo, el ruido de los aerogeneradores no puede afectar a núcleos habitados y ha de ser compatibles con el mantenimiento de los usos agrícolas.
-El vertido de escombros debe dirigirse al cumplimiento de los planes de restauración de las canteras, consiguiéndose la regeneración paisajística y ecológica de las zonas explotadas.
- Los de vivienda en los términos establecidos en la LOUA.

PROHIBIDOS:
- Todos aquellos que no coincidan con los autorizables.

IR AL ÍNDICE GENERAL

ANEXO 9

CATÁLOGO. YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS E INMUEBLES.

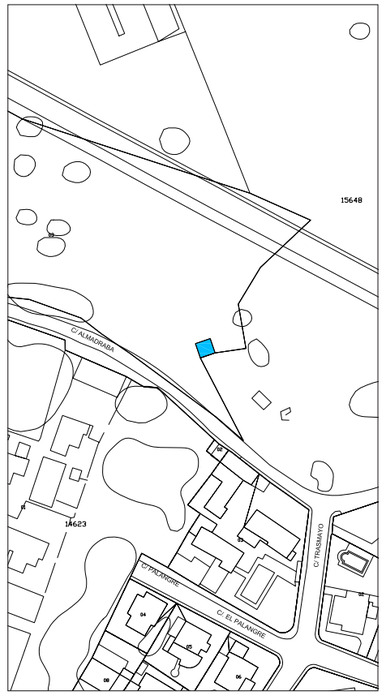
IR AL ÍNDICE GENERAL

IR AL ÍNDICE GENERAL

Los yacimientos inventariados por la Consejería de Cultura en el término municipal de Los Barrios son:

Código	Caracterización	Denominación	Municipio	Provincia	X_Utm	Y_Utm	Figura	Estado	Tipología
110080003	Arquitectónico , Arqueológico	Torre del Monte de la Torre	Barrios, Los	Cádiz	275600	4004600	BIC	Declarado	Monumento
110080004	Arqueológico	Terrazas del rio Palmones	Barrios, Los	Cádiz	275700	4007400			
110080005	Arqueológico	Tajos de Bacinete	Barrios, Los	Cádiz	269930	4009317	BIC	Declarado	
110080006	Arqueológico	Cueva de los Arrieros	Barrios, Los	Cádiz	266450	4017600	BIC	Declarado	
110080007	Arqueológico	Cueva del Caballo	Barrios, Los	Cádiz	271300	4006450	BIC	Declarado	
110080008	Arqueológico	Cueva de la Carrahola	Barrios, Los	Cádiz	273500	4013000	BIC	Declarado	
110080009	Arqueológico	Cueva del Corchadillo	Barrios, Los	Cádiz	270100	4008500	BIC	Declarado	
110080010	Arqueológico	Cueva de los Ladrones I	Barrios, Los	Cádiz	266400	4014600	BIC	Declarado	
110080011	Arqueológico	Cueva de los Ladrones II	Barrios, Los	Cádiz	266100	4014900	BIC	Declarado	
110080012	Arqueológico	Cueva de los Ladrones III	Barrios, Los	Cádiz	264100	4015600	BIC	Declarado	
110080013	Arqueológico	Cueva del Magro	Barrios, Los	Cádiz	267150	4011700	BIC	Declarado	
110080014	Arqueológico	Cueva de la Máscara	Barrios, Los	Cádiz	271300	4006100	BIC	Declarado	
110080015	Arqueológico	Cuevas del Obispo	Barrios, Los	Cádiz	262100	4009300	BIC	Declarado	
110080016	Arqueológico	Cueva del Pajarraco	Barrios, Los	Cádiz	272300	4013400	BIC	Declarado	
110080017	Arqueológico	Cueva de los Pilones	Barrios, Los	Cádiz	270100	4008600	BIC	Declarado	
110080018	Arqueológico	Cueva del Piruétano	Barrios, Los	Cádiz	264050	4017300	BIC	Declarado	
110080019	Arqueológico	La Roca con Letras	Barrios, Los	Cádiz	271300	4006850	BIC	Declarado	
110080020	Arqueológico	Cortijo de la Almoguera	Barrios, Los	Cádiz	275967	4005317			
110080021	Arqueológico	Loma de La Cueva del Siglo	Barrios, Los	Cádiz					
110080022	Arqueológico	Puente del vado de los Pilares	Barrios, Los	Cádiz	277271	4005450			
110080023	Arqueológico	La Zorrilla	Barrios, Los	Cádiz	271200	4007100			
110080024	Arqueológico	Casa de Porqueriza	Barrios, Los	Cádiz	268700	4011100			
110080025	Arqueológico	Ermita de San Pedro de Alcantara. Ojen	Barrios, Los	Cádiz	268900	4003600			
110080026	Arqueológico	Torre de Entrerrios	Barrios, Los	Cádiz	281300	4006400			
110080027	Arqueológico	Gran Abrigo de Bacinete	Barrios, Los	Cádiz	270250	4009000	BIC	Declarado	
110080030	Arqueológico	Abrigo de Bacinete I	Barrios, Los	Cádiz	270450	4009000	BIC	Declarado	
110080031	Arqueológico	Abrigo de Bacinete II	Barrios, Los	Cádiz	270350	4009050	BIC	Declarado	
110080032	Arqueológico	Abrigo de Bacinete III	Barrios, Los	Cádiz	270250	4008950	BIC	Declarado	
110080033	Arqueológico	Abrigo de Bacinete IV	Barrios, Los	Cádiz	270250	4009050	BIC	Declarado	
110080034	Arqueológico	Abrigo de Bacinete V	Barrios, Los	Cádiz	270250	4009000	BIC	Declarado	
110080035	Arqueológico	Abrigo de Bacinete VI	Barrios, Los	Cádiz	270350	4009150	BIC	Declarado	
110080036	Arqueológico	Abrigo de Bacinete VII	Barrios, Los	Cádiz	270400	4009150	BIC	Declarado	
110080037	Arqueológico	Peñón de la Cueva	Barrios, Los	Cádiz	270050	4008550	BIC	Declarado	
110080038	Arqueológico	Cueva del Obispo I	Barrios, Los	Cádiz	262450	4009050	BIC	Declarado	
110080039	Arqueológico	Cueva del Obispo II	Barrios, Los	Cádiz	262450	4009100	BIC	Declarado	
110080040	Arqueológico	Cueva del Avellano	Barrios, Los	Cádiz	262350	4009300	BIC	Declarado	
110080041	Arqueológico	Abrigo de la Huerta de las Pilas	Barrios, Los	Cádiz			BIC	Declarado	
110080042	Arqueológico	Cueva de las Bailadoras	Barrios, Los	Cádiz	269000	4011300	BIC	Declarado	
110080043	Arqueológico	El Piruétano	Barrios, Los	Cádiz					
110080044	Arqueológico	Abrigo frente al Piruétano	Barrios, Los	Cádiz	264050	4017300	BIC	Declarado	
110080045	Arqueológico	Cueva de la Taconera	Barrios, Los	Cádiz			BIC	Declarado	
110080046	Arqueológico	Cuevas de los Ladrones	Barrios, Los	Cádiz			BIC	Declarado	
110080047	Arqueológico	Cueva de los Cochinos	Barrios, Los	Cádiz	266050	4014750	BIC	Declarado	
110080048	Arqueológico	Cueva del Mediano	Barrios, Los	Cádiz	267350	4014800	BIC	Declarado	
110080050	Arqueológico	El Lazareto	Barrios, Los	Cádiz	275500	4007800			
110080051	Arqueológico	Cementerio Viejo-Las Haciendas	Barrios, Los	Cádiz	276200	4007800			

Código	Caracterización	Denominación	Municipio	Provincia	X_Utm	Y_Utm	Figura	Estado	Tipología
110080052	Arqueológico	Huerta de Enmedio-Parada de Autobuses	Barrios, Los	Cádiz	275700	4007300			
110080053	Arqueológico	Altos del Ringo I	Barrios, Los	Cádiz	276600	4006700			
110080054	Arqueológico	Altos del Ringo II	Barrios, Los	Cádiz	276200	4006300			
110080055	Arqueológico	Cortijo Tinoco	Barrios, Los	Cádiz	275300	4008200			
110080056	Arqueológico	Venta Acosta-Pimpollar	Barrios, Los	Cádiz	274100	4009800			
110080057	Arqueológico	Venta Frenazo-Majadillas	Barrios, Los	Cádiz	273700	4010400			
110080058	Arqueológico	Soto de Roma	Barrios, Los	Cádiz	272300	4009800			
110080059	Arqueológico	Cola del Pantano de Charco Redondo	Barrios, Los	Cádiz	268900	4015500			
110080060	Arqueológico	Las Navas de Gibraltar	Barrios, Los	Cádiz	266500	4020000			
110080061	Arqueológico	Malpica-La Coracha	Barrios, Los	Cádiz	276860	4012911			
110080062	Arqueológico	Malpica	Barrios, Los	Cádiz	276886	4012951			
110080063	Arqueológico	Plaza de Toros	Barrios, Los	Cádiz	277480	4012606			
110080064	Arqueológico	Cerro Calderón	Barrios, Los	Cádiz	276720	4012326			
110080065	Arqueológico	Bocanegra I	Barrios, Los	Cádiz	276019	4013398			
110080066	Arqueológico	Bocanegra II	Barrios, Los	Cádiz	275666	4013630			
110080067	Arqueológico	Cortijo Palmares	Barrios, Los	Cádiz	275009	4009579			
110080068	Arqueológico	Guadacorte	Barrios, Los	Cádiz	279562	4008960			
110080069	Arqueológico	Parque de Bomberos	Barrios, Los	Cádiz	281177	4008366			
110080070	Arqueológico	Presa de Guadacorte	Barrios, Los	Cádiz					
110080071	Arqueológico	Cerro de la Depuradora	Barrios, Los	Cádiz	280764	4008701			
110080072	Arqueológico	Cerro de los Pinos	Barrios, Los	Cádiz	280329	4008771			
110080073	Arqueológico	Pino Merendero	Barrios, Los	Cádiz	280214	4008932			
110080074	Arqueológico	Ladera de la Cantera de Guadacorte	Barrios, Los	Cádiz	280134	4008081			
110080075	Arqueológico	Pinar de Los Cortijillos	Barrios, Los	Cádiz	280325	4007746			
110080076	Arqueológico	Venta del Carmen	Barrios, Los	Cádiz	280047	4007165			
110080077	Arqueológico	Loma de la Vega de Bocanegra	Barrios, Los	Cádiz	279588	4007651			
110080078	Arqueológico	Fuente Magaña	Barrios, Los	Cádiz	279301	4009140			
110080079	Arqueológico	Alto de Fuente Magaña	Barrios, Los	Cádiz	279351	4009766			
110080080	Arqueológico	Cruce del Patrón	Barrios, Los	Cádiz	278464	4010173			
110080081	Arqueológico	Monte de la Torre	Barrios, Los	Cádiz	275813	4004981			
110080082	Arqueológico	Monte de la Torre I	Barrios, Los	Cádiz	275637	4004695			
110080083	Arqueológico	Monte de la Torre II	Barrios, Los	Cádiz	275395	4004497			
110080084	Arqueológico	El Tejarillo	Barrios, Los	Cádiz					
110080085	Arqueológico	Parque Betty Molesworth	Barrios, Los	Cádiz	276195	4006295			
110080086	Arqueológico	Villa del Puente Grande	Barrios, Los	Cádiz					
110080087	Arqueológico	Cortijo Monreal	Barrios, Los	Cádiz					
110080088	Arqueológico	Jaramillo	Barrios, Los	Cádiz					
110080089	Arqueológico	Garganta del Cura	Barrios, Los	Cádiz					
110080090	Arqueológico	Venta de Santa Clara	Barrios, Los	Cádiz	281023	4008538			
110080091	Arqueológico	El Chaparral	Barrios, Los	Cádiz	275706	4007075			



Torre Entrerrios

1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Torre Entrerrios
Localización: C/ Almadraba s/n
Referencia Catastral:
Nº de identificación en plano: 1

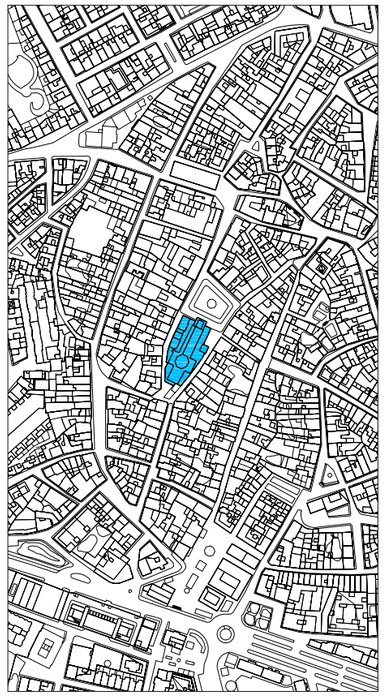
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos:
Estado de conservación: Bueno
Descripción general: Elemento arquitectunico de planta rectangular cuya singularidad y localización, esento en el parque del msmo nombre, lo convierten en uno de los hitos urbanos de la periferia del nucleo de Palmones

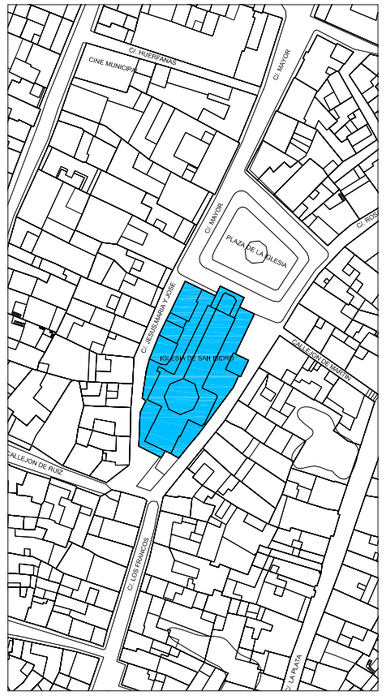
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Torre
Estilo - época: Moderna

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Elemento de gran singularidad en la escena urbana de la periferia del nucleo de Palmones
Clasificación: Arquitectura de notable interés arquitectónico. Se propone su declaración como bien de interés cultural

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total . Alteración de sus invariantes constructivas
Obligadas: Las necesarias para garantizar su conservación
Recomendadas:

Iglesia Parroquial de San Isidro
Plaza de San Isidro s/n





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Iglesia Parroquial de San Isidro
Localización: Plaza de San Isidro s/n
Referencia Catastral: 5875/01
Nº de identificación en plano: 2

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos:.Iglesia
Estado de conservación:Bueno
Descripción general: Es la construcción de mayor valor artístico de Los Barrios, y una de las Iglesias más interesantes de la zona. Edificada en la primera mistad del s. XVIII, forma escuela con las Iglesias de la Palma en Algeciras y de N.S. la Coronada en San Roque.
No solo importa su arquitectura, sino el tesoro artístico que encierra, muy poco conocido. La torre es de 1.769 y es insólita tanto por su colocación a la entrada de la Iglesia, como por su estilo, con más apariencia castellana que andaluza.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Iglesia
Estilo - época :Primera mitad del s. XVIII y torre de 1.769.

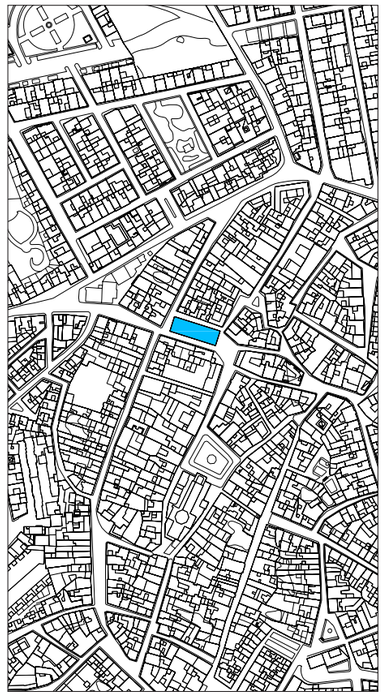
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

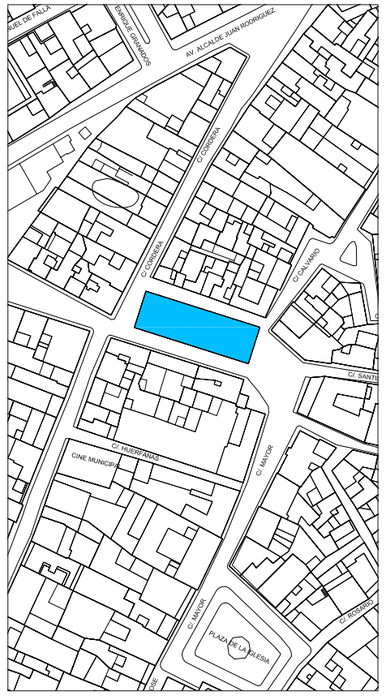
Valoración - intervención: Elemento de gran singularidad en la escena urbana del casco antiguo.
Clasificación:Arquitectura de notable interés arquitectónico. Se propone su declaración como bien de interés cultural

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conservación estricta.
Prohibidas:Demolición total o parcial. Alteración de sus invariantes constructivas. Incorporación de usos incompatibles con su valor histórico y arquitectónico.
Obligadas: Las necesarias para garantizar la conservación de la finca.
Recomendadas

Posito. C/ Santísimo





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Posito
Localización: Calle Santísimo.
Referencia Catastral: 58766/01
Nº de identificación en plano: 3

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos:.Dotacional
Estado de conservación: Bueno.
Descripción general: Esta sólida construcción es un buen ejemplo de arquitectura funcional y pública del s. XVIII. El exterior es extremadamente sencillo, y carece de ornamentación, salvo en la fachada principal. Sobre una puerta de cantería, con dintel adovelado, una inscripción con el escudo de Los Barrios, que posee un enmarque de molduras y guirnaldas típicamente Barroco. En la parte más alta, un óculo hoy cegado, serviría de ventilación al hueco entre la bóveda y el tejado. El interior es espacioso, con una sola nave con lunetos decorativos y arcos torales. Antes de ella hay un espacio a modo de vestíbulo con un muro que posee otra inscripción.

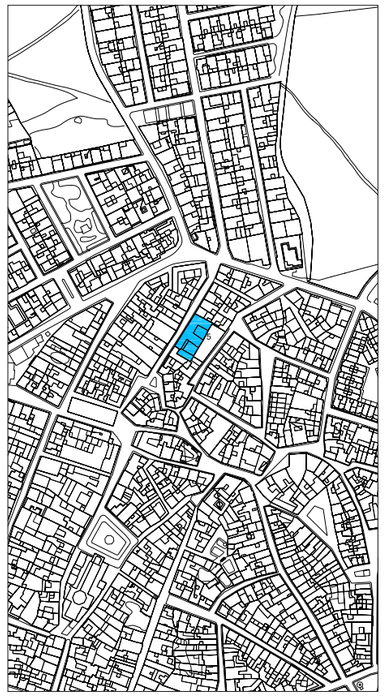
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

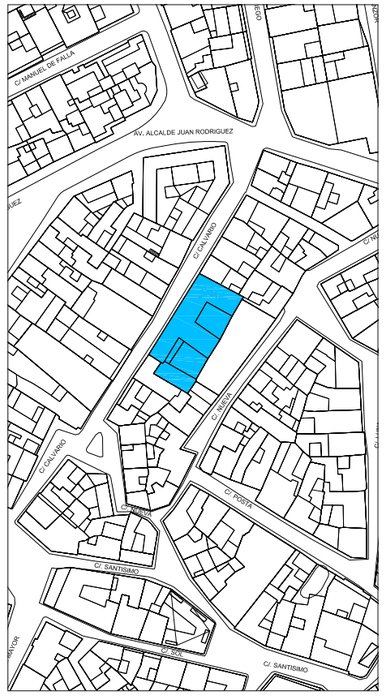
Tipología: Pósito.
Estilo - época: s. XVIII. Magnífico ejemplo de arquitectura de actividades agropecuarias de la época.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Hito urbano singular y relevante.
Clasificación:Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación estricta y restauración.
Prohibidas: Demolición total o parcial.
Obligadas: Tratamiento de conservación de la fachada.
Recomendadas: Las necesarias para garantizar la conservación de la finca.

Casa de la Cultura C/ Calvario 12/14





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa de la Cultura
Localización: Calle Calvario nº 12/14
Referencia Catastral: 59777/18
Nº de identificación en plano: 4.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Dotacional.
Estado de conservación:Bueno.
Descripción general: El edificio fue hasta hace unos años cuartel de la Guardia Civil. El exterior es sencillo con rejas simples en sus huecos inferiores y destacando la portada. Esta presenta un diseño extraño que parece fruto de una reconversión posterior y está inadecuadamente pintada de verde. El interior se articula en dos hermosos y extensos patios. El primero tiene arquerías en tres de sus frentes, y presenta columnas de piedra de orden toscazo. Posee detalles decorativos en relieve de tipo Barroco Popular y arquerías en galerías superiores. El segundo patio es algo más reducido, también a base de arquerías sobre columnas toscanas.
En la parte noble del edificio hay varios salones cubiertos con bóvedas de cañón decoradas con lunetos, molduras y rosetones.

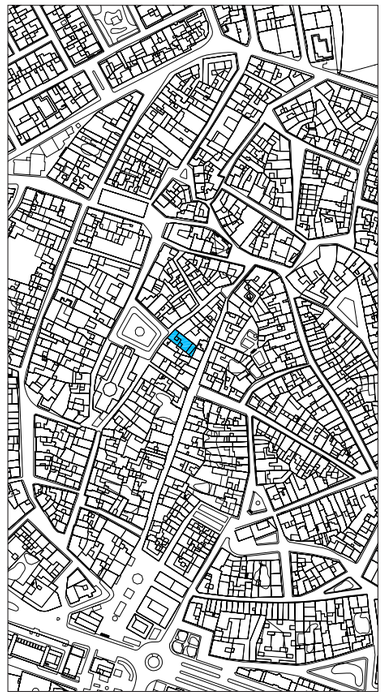
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Casa Palacio.
Estilo - época: s.XVIII. Neoclásica con detalles decorativos del Barroco Popular.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Singularización del paisaje urbano del caco antiguo.
Clasificación: Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación estricta, restauración y rehabilitación estricta.
Prohibidas: Demolición total o parcial. Aumento de altura. Alteración tipológica y en esencial los elementos valorados: fachada y patios.
Obligadas: Las necesarias para garantizar la conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa de Urrutia. Plaza de la Iglesia nº 9



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Casa de Urrutia
Localización: Plaza de la Iglesia nº 9
Referencia Catastral: 59759/10
Nº de identificación en plano: 5.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos: Residencial.
Estado de conservación: Regular.
Descripción general: Se podría fechar en la 2ª mitad del s. XVIII a esta casa solariega de gran prestancia. Tiene una portada de piedra, que presenta columnas adosadas, con un gran balcón corrido y doseles característicos del s. XVIII (únicos en Los Barrios). La casa está coronada por una torre que sobresale entre azoteas escalonadas en disposición característica del área de la Bahía de Cádiz, pero se dice que son relativamente recientes, así como las cresterías.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Casa Burguesa.
Estilo - época: Noeclásica.

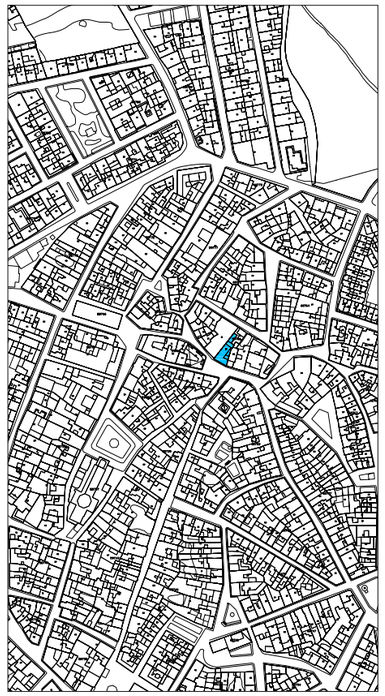
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

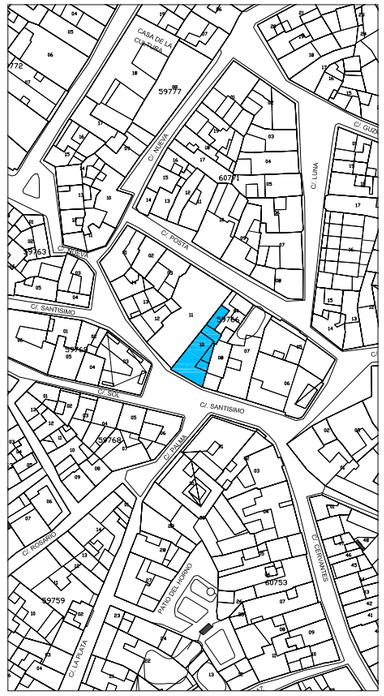
Valoración - intervención:
Clasificación: Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conservación estricta, restauración, rehabilitación estricta y rehabilitación con reforma.
Prohibidas: Demolición total o parcial. Alteración tipológica.
Obligadas: Las necesarias para mejorar el estado de conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa del Sacramento o Casa de las Doncellas. C/ Rosario nº 2





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Casa del Sacramento o Casa de las Doncellas.
Localización: Calle Rosario nº 2
Referencia Catastral: 59759/11
Nº de identificación en plano: 6.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos: Residencial
Estado de conservación: Regular-Malo.
Descripción general:
Esta casa es famosa por haber servido de refugio a las doncellas de Los Barrios ante las tropelías de las tropas francesas en la Guerra de la Independencia. Su exterior es sencillo, salvo la portada. Es Barroca y presenta la inscripción: *"ALAVADO SEA EL SANTíSIMO SACRAMENTO AÑO 1779"*. Aún se conserva un ángulo del patio con una columna exenta y otras embutidas.

Fachada - portada: Portada Barroca adulterada con pintura.
Otros elementos constructivos - decorativos a destacar:

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Casa Burguesa.
Estilo - época: s. XVIII (1779). Estilo Barroco Popular.

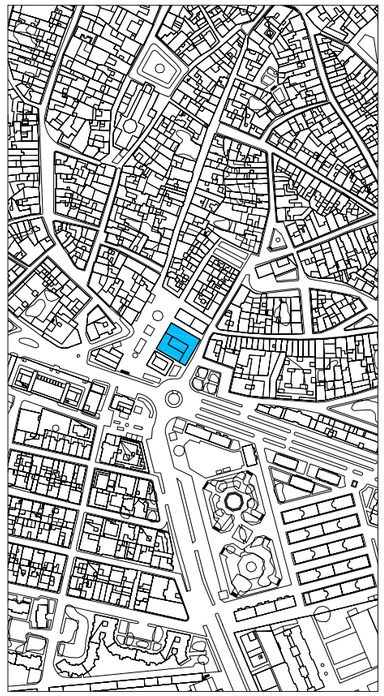
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

Valoración - intervención: Singularidad estilística. Notable ejemplo del Barroco Popular.
Clasificación: Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conseración, restauración y rehabilitación.
Prohibidas: Demolición total. ALteración tipológica. Y especialmente fachada y patio.
Obligadas: Las tendentes a mejorar la conservación de la finca.
Recomendadas: Eliminación de adulteraciones ornamentales en la portada Barroca.

Hogar del Pensionista. Paseo de la Constitución nº 16, C/ Herrería nº 42



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Hogar del Pensionista
Localización: Paseo de la Constitución nº 16, Calle Herrería nº 42
Referencia Catastral: 59732/01
Nº de identificación en plano: 7.

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Dotacional.
Estado de conservación: Bueno.
Descripción general: Gran edificio reformado recientemente, con portada en piedra del tipo más usual en Los Barrios, esto es, con pilastras sencillas y planas de orden toscazo, y dintel adovelado destacando bastante una clave que no se solía decorar.
El patio conserva una arquería sobre columnas.

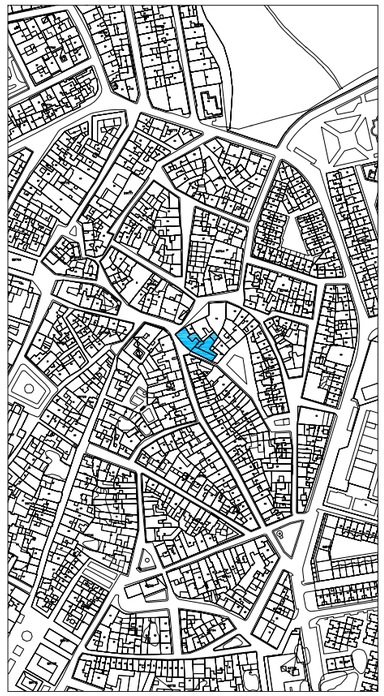
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

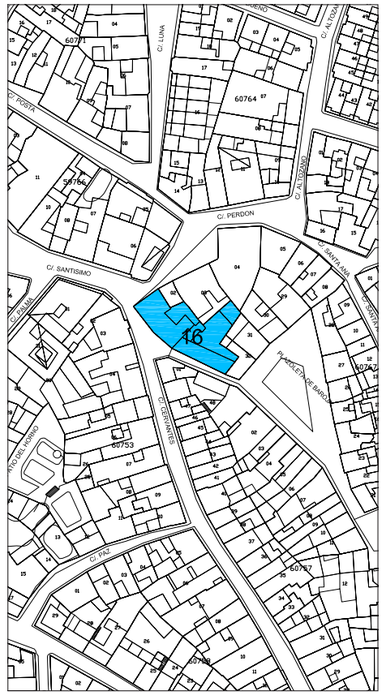
Tipología: Casa Burguesa.
Estilo - época: s. XVIII-XIX. Barroco Popular.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Edificio singular. Hito de la trama urbana del casco.
Clasificación: Arquitectura de notable interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conseración, restauración y rehabilitación estricta.
Prohibidas: Demolición total. ALteración tipológica. Y especialmente fachada y patio.
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa. Callejón de las Marojas 1





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Callejón de las Marojas nº 1
Referencia Catastral: 60767/01
Nº de identificación en plano: 8

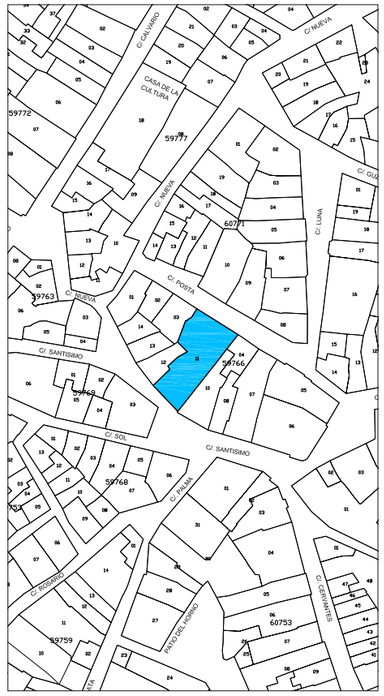
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial.Vivienda Unifamiliar
Estado de conservación: Bueno
Descripción general: Casa notable por la decoración de antepechos de sus ventanas superiores, que ofrecen los ejemplos más completos y estudiados en su composición, asi como por la aparición de un eje central, conformado por la portada de piedra de acceso y un blacón en planta primera.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Casa Burguesa
Estilo - época: Mitad S. XIX

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental
Clasificación: Otros edificios de interes arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación.
Prohibidas: Demolición total. Aunmento de altura. Alteración de la fachada y primera crujía, asi como la disposición de patios.
Obligadas: Eliminar cableado visto en fachada.
Recomendadas:

Casa. Calle Santísimo nº 18



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Calle Santísimo nº 18
Referencia Catastral: 59766/11
Nº de identificación en plano: 9

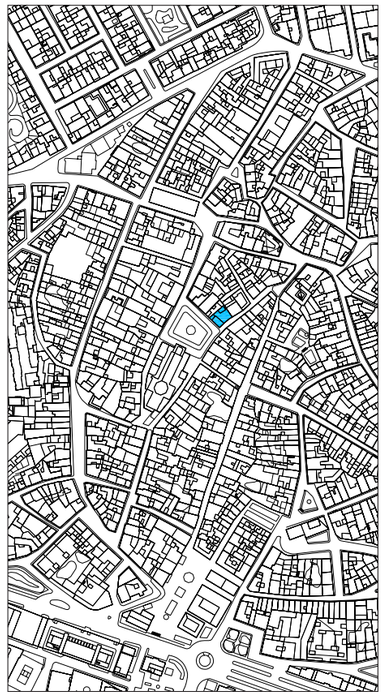
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial y comercial en planta baja.
Estado de conservación:
Descripción general: Decoración sencilla. Portada central. Adulteración de huecos para local comecial y garaje. Contiene una buena rejería.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Casa Burguesa.
Estilo - época: s. XIX (1846) Arquitectura popualr con referentes compositivos neoclásicos.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación: Otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación.
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración de fachada y primera crujía y disposición de patios.
Obligadas: Eliminar cableado visto en fachada. En el supuesto de obras de rehabilitación se deberá restituir la configuración original de los huecos de la planta baja.
Recomendadas:

Casa. Plaza de la Iglesia nº 10



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Plaza de la Iglesia nº 10
Referencia Catastral: 59753/08
Nº de identificación en plano:10

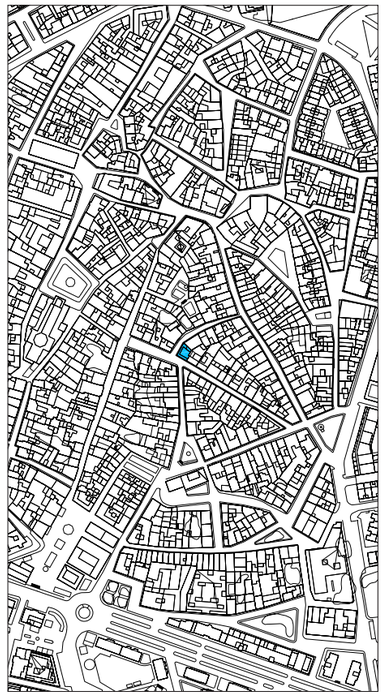
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial.
Estado de conservación: Bueno.
Descripción general: Portada central y dos cierros en planta baja. Balcon central y ventanas con antepechos lisos.

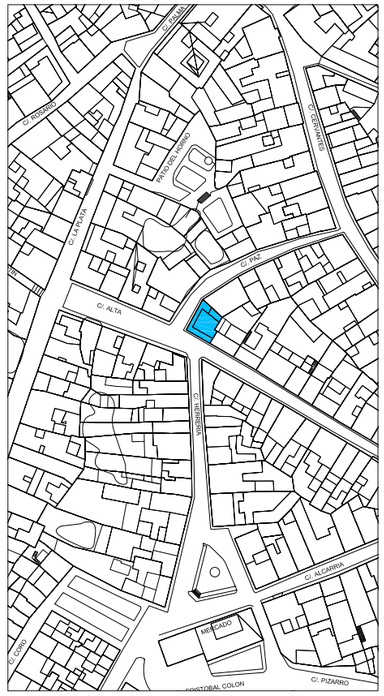
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología:
Estilo - época: Mitad XIX.. Arquitectura culta con referentes compositivos neoclásicos.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación: Otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación.
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía.
Obligadas: Eliminación del cableado visto en fachada.
Recomendadas:

Casa. Calle Alta nº 7





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Calle Alta nº 7 . Esquina a c/ Paz.
Referencia Catastral: 60758/29
Nº de identificación en plano:11

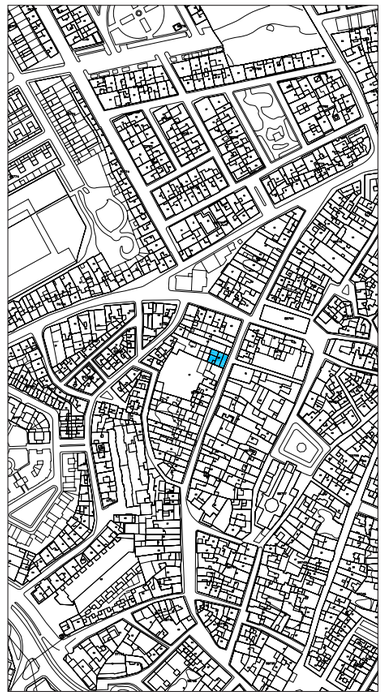
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial.
Estado de conservación: Bueno.
Descripción general: Decoración sencilla.Composición axial con puerta central y balcón sobre la misma con decoración de forja sobre soportes. Dos ventanas laterales con antepechos decorados completan la composición de huecos en planta alta.

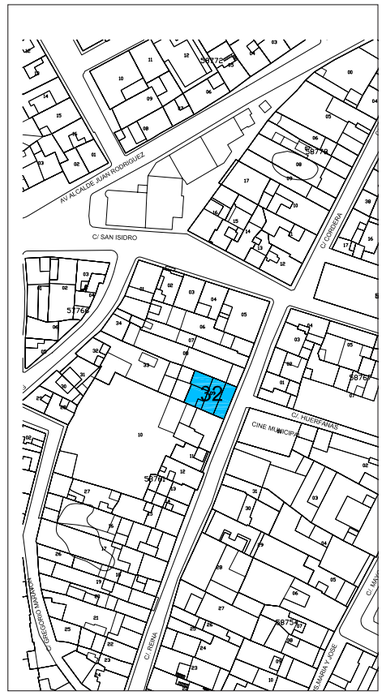
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Casa Burguesa.
Estilo - época: Arquitectura popular. Mitad s.XIX.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación: Otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación.
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía.
Obligadas: Eliminación del cableado visto en fachada.
Recomendadas:

Casa. Calle de la Reina nº 33





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Calle de la Reina nº 33
Referencia Catastral: 58761/09
Nº de identificación en plano: 12

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial
Estado de conservación: Bueno
Descripción general: Composición axial, con eje central compuesto de acceso y balcón superior, flanqueados por bajos cierros simetricos en planta baja y ventanas en planta superior.

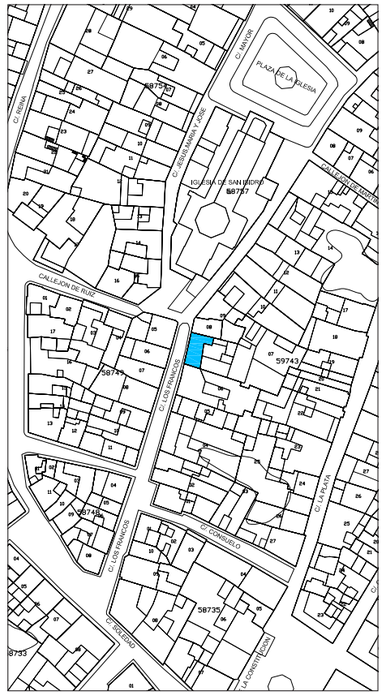
Dos Plantas.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Casa Burguesa
Estilo - época: Princ. S. XIX Arquitectura popular

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación:Otros edificios de interés arquitectónicos

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas:Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas:Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía
Obligadas: Restituir color original de la fachada.
Recomendadas:

Casa. Calle Los Francos nº 3



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Casa
Localización: Calle Los Francos nº 3
Referencia Catastral: 59743/07
Nº de identificación en plano: 13

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos: Residencial
Estado de conservación:Bueno
Descripción general: Composición axial y siometrica por la presencia deun gran balcón corrido en planta alta que cobija todos los huecos ecistentes.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Casa Burguesa
Estilo - época: s. XIX. Arquitectura culta. Referentes neoclásicos.

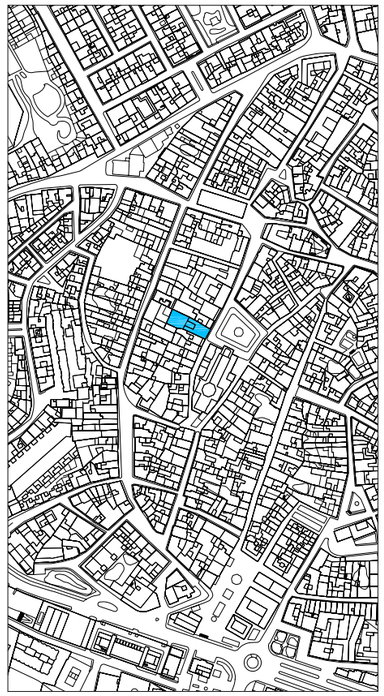
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación:Otros edificios de interes arqueitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca. Eliminación del cableado visto en la fachada.
Recomendadas:

Casa. Plaza de la Iglesia nº 4



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Casa
Localización: Plaza de la Iglesia nº 4
Referencia Catastral: 58754/06
Nº de identificación en plano: 14

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos: Residencial
Estado de conservación: Bueno.
Descripción general: Composición axial con eje central conformado por portada de piedra y balcón superior que se singulariza rebasando los límites del hueco, el eje queda flanqueado por dos cierros en planta baja y huecos balconeros en primera.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Casa Burguesa
Estilo - época: mitad-finales del S. XIX. Arquitectura culta. Referentes neoclásicos.

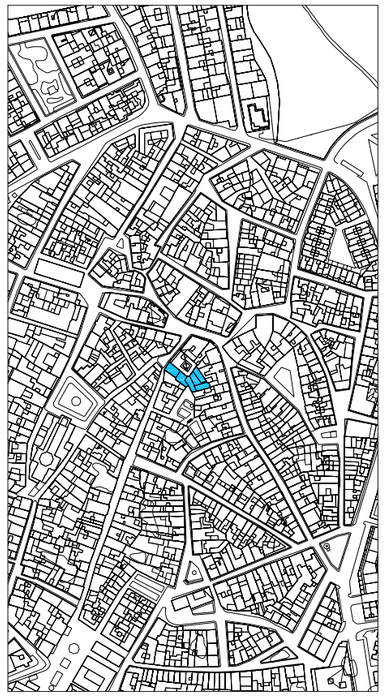
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

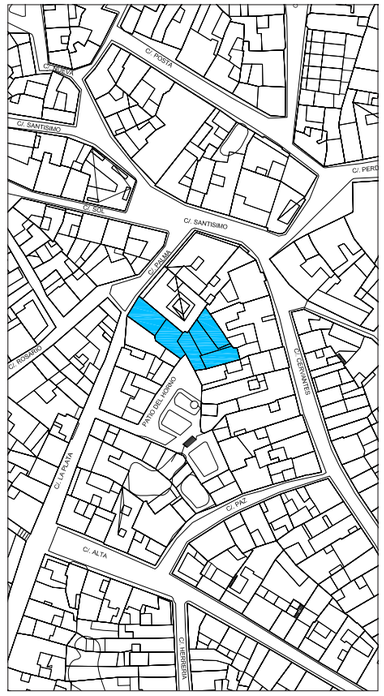
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación:Otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca. Sustitución del material del zócalo por otros materiales acordes con kas características estilísticas del inmueble original.
Recomendadas:

Casa. Calle Palma nº 4





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Calle Palma nº 4
Referencia Catastral: 60753/30
Nº de identificación en plano: 15

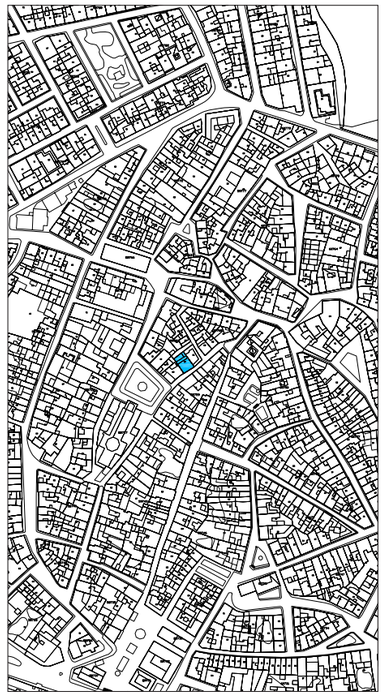
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial
Estado de conservación: Buen.
Descripción general: Composición axial conformada por un eje central compuesto por portada en piedra y balcón superior, flanqueado por cierros en planta baja y huecos blaconeros en planta superior.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Casa Burguesa
Estilo - época: S. XIX. Arquitectura popular. Referentes neoclásicos.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental.
Clasificación: otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujíaObligadas:
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa. Calle Rosario nº 2



1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Calle Rosario nº 2
Referencia Catastral: 59753/07
Nº de identificación en plano: 16

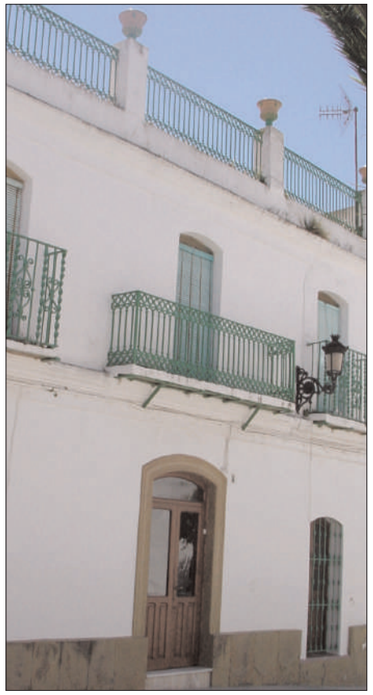
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial
Estado de conservación: Bueno
Descripción general: Composición axial conformada por un eje central formado por la puerta de acceso y balcón superior flanqueado por huecos lisos. Escasa ornamentación. Decoración simple.

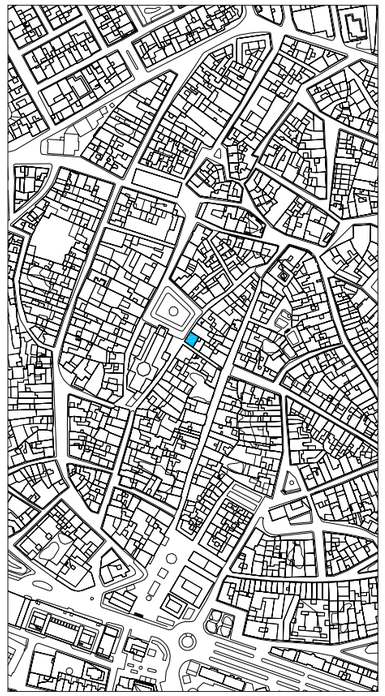
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología:
Estilo - época: S XIX. Arquitectura popular.

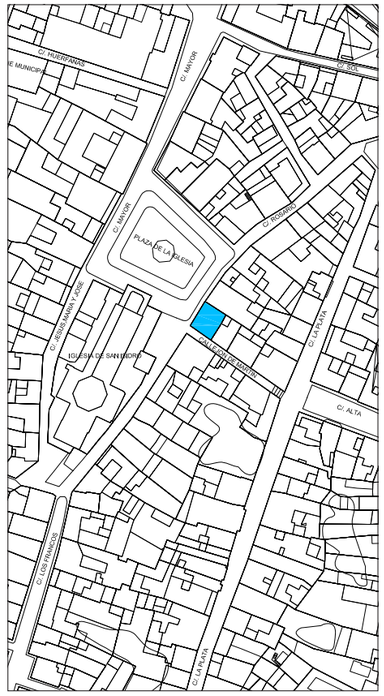
4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental
Clasificación: Otros edificios de interes arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía.
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa. Plaza de la Iglesia nº 6







1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: Casa
Localización: Plaza de la Iglesia nº 6
Referencia Catastral: 59759/08
Nº de identificación en plano: 17

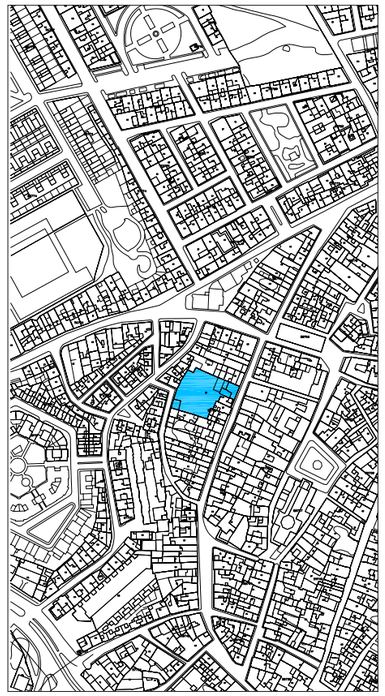
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos:
Estado de conservación:
Descripción general: Composición simétrica donde destaca el eje central formado por la portada y el balcón superior que rebasa los límites del hueco.

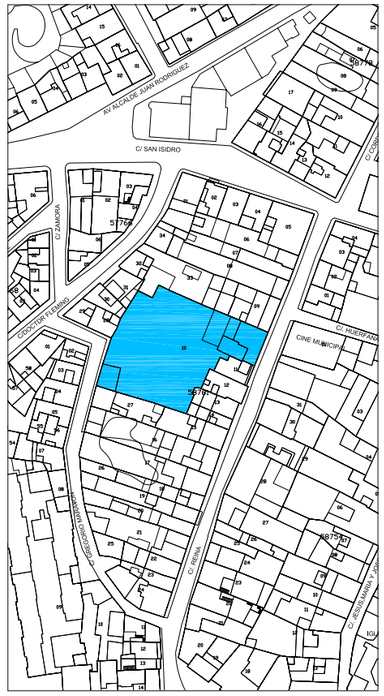
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Arquitectura popular
Estilo - época: Finales del S. XIX

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental
Clasificación: Otros edificios de interes arqueitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía
Obligadas: Las necesarias para la conservación de la finca.
Recomendadas:

Casa. La Reina nº 31





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO
Denominación: casa
Localización: C7 La reina nº 31
Referencia Catastral: 58761/10
Nº de identificación en plano: 18

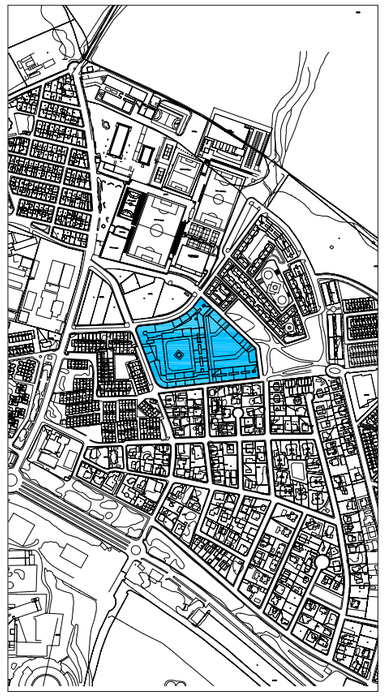
2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN
Usos: Residencial
Estado de conservación: Bueno
Descripción general: Composición simétrica destacando el eje central conformado por portada de piedra y blacón superior.

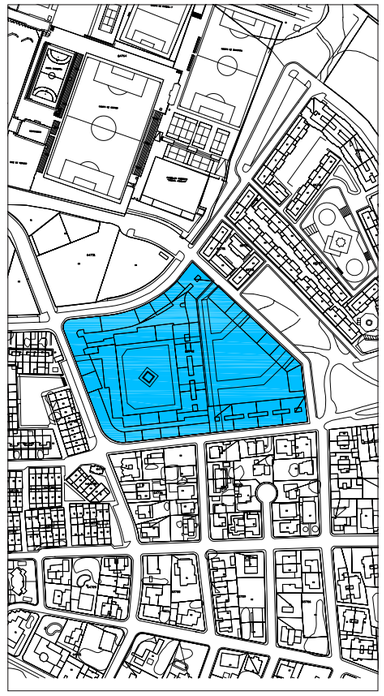
3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS
Tipología: Arquitectura popular. Referentes neoclásicos
Estilo - época: S. XIX

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO
Valoración - intervención: Ambiental
Clasificación: Otros edificios de interés arquitectónico.

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS
Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación
Prohibidas: Demolición total. Aumento de altura. Alteración tipológica y en especial fachada y primera crujía
Obligadas: Sustitución del material del zócalo por otro mas acorde con la caracterización estilística del inmueble.
Recomendadas:

Manzana Residencial C/ Los Jacintos





1. IDENTIFICACIÓN DEL ELEMENTO

Denominación: Manzana Residencial.
Localización: Calle Los Jacintos y Avda.Maestro Quico.
Referencia Catastral: 65742
Nº de identificación en plano: 19

2. CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES Y ESTADO DE CONSERVACIÓN

Usos: Residencial Plurifamiliar.
Estado de conservación: Regular-Bueno.
Descripción general.: Manzana residencial de "viviendas baratas" de una sorprendente singularidad.Reinterpretación de la manzana tipo Hoft centroeuropea de las primeras décadas del siglo XX. Estética racionalista tamizada de ligeros apuntes regionalistas en la formalización de los tipos de hueco, destacando los singulares cerros dispuestos en planta primera.

3. CARACTERÍSTICAS TIPOLÓGICAS Y ESTILÍSTICAS

Tipología: Manzana residencial tipo Hoft de generosas dimensionse con dos patios de manzana a los que se accede a través de pasajes que conectan con el viario público.
Estilo - época: Segunda mitad s.XX.

4. VALORACIÓN DEL ELEMENTO

Valoración - intervención: Tipológico y ambiental. Destaca su impronta en la trama urbana de la periferia oriental del casco antiguo de Los Barrios.
Clasificación: Otros edificios de interés arquitectónico..

5. ACTUACIONES COMPLEMENTARIAS

Permitidas: Conservación, restauración y rehabilitación.
Prohibidas:Demolición total. Aumento de altura. Alteración de la fachada, estructura tipológica, disposición y formalización de patios de manzana.
Obligadas: Las necesarias para la adecuada conservación del inmueble..
Recomendadas

IR AL ÍNDICE GENERAL