

P-49/04

Expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Palmera, relativa a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial UE-FP-R4 «El Tejar», tramitado por el Ayuntamiento de dicho municipio, por el que se solicita a la Comisión resolución de desistimiento.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1. Dicha modificación había sido aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno con fecha 25 de marzo de 2003, y sometida a un período de información pública mediante anuncios insertos en el BOP núm. 54, de 15 de abril de 2003, en el diario Córdoba de 10 de abril de 2003 y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin que durante dicho período fueran presentadas alegaciones. Tras todo ello, el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 2 de julio de 2004, aprueba provisionalmente la modificación.

Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2004, a requerimiento de esta Delegación Provincial, se completa el expediente con diversa documentación.

Aunque el expediente fue incluido en el Orden del Día de la sesión de la CPOT y U. de 20 de octubre de 2004, éste no fue tratado por la Comisión, al ser retirado el asunto de la citada sesión.

2. El Ayuntamiento de Fuente Palmera, tramita dos modificaciones del planeamiento general vigente, con el objeto de anticipar la clasificación de dos sectores de suelo urbanizable sectorizado para uso residencial, denominados UE-FP- R3 «La Estacada» (Exp. P.44/04) y UE-FP-R4 «El Tejar» (Exp. P-49/04). Dichos sectores están contemplados en el Avance del PGOU de Fuente Palmera en redacción. Ante la improcedencia de abordar la aprobación definitiva de los mismos, en atención a que pueden suponer una revisión parcial del planeamiento vigente, mientras se desarrolla el proceso de formulación del PGOU, el Ayuntamiento de Fuente Palmera, en coordinación con la Consejería de Obras Públicas y Transportes, acomete la redacción de una nueva modificación (Exp. P-96/05) mediante la que se evita la situación antes descrita, y ello básicamente, al contemplar la reducción en un 50%, del suelo urbanizable inicialmente previsto en ambas modificaciones. La nueva modificación pretende sustituir a las anteriores, aun cuando mantiene su finalidad y objeto, estableciendo dos nuevos sectores de suelo urbanizable ordenado, si bien evitando conforme al criterio antes expuesto la desproporcionada anticipación de las propuestas contenidas en el PGOU en redacción. Por este motivo, y ante la improcedencia de mantener, en este contexto, la solicitud de aprobación definitiva del expediente originario, el Ayuntamiento Pleno de Fuente Palmera acuerda, en sesión celebrada con fecha 29 de julio de 2005, formular desistimiento del procedimiento y remitir certificación del mismo a la CPOT y U. de Córdoba para que emita resolución al respecto, amparándose en lo dispuesto por el artículo 90 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

3. Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene el análisis y valoración del expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aceptar el desistimiento y declarar concluso el procedimiento motivado por las valoraciones señaladas en el citado informe, que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Según lo dispuesto en el artículo 91.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Administración aceptará de plano el desistimiento o la renuncia y declarará concluso el procedimiento

salvo que, habiéndose personado en el mismo terceros interesados, instasen éstos su continuación. Del análisis del expediente no se ha deducido su existencia por lo que cabe aceptar de plano el desistimiento y declarar concluso el procedimiento.

En consecuencia, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, a la vista de lo establecido en los artículos 90 y 91 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, acuerda Aceptar de Plano el Desistimiento y Declarar Concluso el Procedimiento de la Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Fuente Palmera relativa a la creación de un nuevo sector de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial UE-FP-R4 «El Tejar».

La presente resolución se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Fuente Palmera.

Contra la presente resolución, que no pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso de alzada, en el plazo de un mes desde su publicación, ante el titular de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según se prevé en el art. 22.3 del Decreto 193/2003, de 1 de julio, en relación a la Disposición Transitoria Unica del Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, y el artículo 115.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Córdoba, 22 de diciembre de 2005.- VºBº El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Pedro Jesús López Mata.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Córdoba, de Certificación del Acuerdo y Normas Urbanísticas de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, relativa a Nuevos Sectores de SUO Residencial UEFP-R3 «La Estacada» y UE-FP-R4 «El Tejar», en el municipio de Fuente Palmera (expediente P-96/05), de aprobar definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2005.*

EXPEDIENTE DE MODIFICACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANISTICA, RELATIVA A NUEVOS SECTORES DE SUO RESIDENCIAL UE-FP-R3 «LA ESTACADA» Y UE-FP-R4 «EL TEJAR», EN EL MUNICIPIO DE FUENTE PALMERA

#### PUBLICACION DE CERTIFICACION DEL ACUERDO

Certificación, emitida en los términos previstos en el art. 27.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, del acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2005, en relación con el siguiente expediente:

P-96/05.

Formulado y tramitado por el Ayuntamiento de Fuente Palmera, a instancias de doña Engracia Reyes García y Promofuente, S.L., representada por don Manuel Rodríguez Orejuela, para la solicitud de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de dicho

municipio, relativa a Nuevos Sectores de SUO Residencial UE-FP-R3 «La Estacada» y UE-FP-R4 «El Tejar», en virtud de lo dispuesto en los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.<sup>ª</sup> de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

#### ANTECEDENTES DE HECHO

1.º El día 28 de noviembre de 2005, tiene entrada en la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, oficio del Ayuntamiento de Fuente Palmera solicitando la aprobación definitiva del instrumento de ordenación urbanística de referencia, al que se adjunta el expediente administrativo y la documentación técnica que lo integra. Una vez registrada su entrada en la Delegación Provincial, se requiere del Ayuntamiento que lo complete con diversa documentación, lo que es cumplimentado con fecha 20 de diciembre de 2005.

2.º De la documentación remitida se desprende que el procedimiento para la aprobación del presente instrumento de ordenación urbanística se inicia por el Ayuntamiento Pleno de Fuente Palmera, mediante acuerdo de aprobación inicial, adoptado en sesión celebrada el 29 de julio de 2005, y previo informe técnico y jurídico emitido por la Sección Bajo Guadalquivir del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba.

Sometiéndose el mismo a información pública por plazo de un mes mediante anuncios insertados en el BOP núm. 145, de 22 de agosto de 2005, en un diario de difusión provincial con fecha de 19 de agosto de 2005, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento. Asimismo, se practican los trámites de audiencia a los municipios colindantes y comunicación a los propietarios afectados. Simultáneamente se requieren los informes sectoriales y dictámenes que afectan al procedimiento. Dicho período culmina sin que fuesen presentadas alegaciones, y con la recepción del informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 20 de septiembre de 2005, el informe favorable con observaciones del Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial de la Excm. Diputación Provincial de Córdoba de fecha 22 de septiembre de 2005, y la Declaración Previa de Impacto Ambiental emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, con fecha de 22 de noviembre de 2005.

Posteriormente, el Ayuntamiento Pleno, previo informe favorable emitido por la Sección Bajo Guadalquivir del Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Córdoba, acuerda en sesión celebrada el día 24 de noviembre de 2005, la aprobación provisional.

Consta en el expediente Declaración de Impacto Ambiental favorable emitida por la Delegación en Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, mediante resolución de 14 de diciembre de 2005.

3.º Emitido informe por el Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en el que se contiene la descripción detallada, el análisis y valoración de la documentación, tramitación, y determinaciones del instrumento de ordenación urbanística contenido en el expediente, el mismo fue objeto de propuesta de resolución por la Delegación Provincial, en el sentido de aprobarlo definitivamente, con determinadas valoraciones y consideraciones que, hechas suyas por la Comisión, después se detallarán.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera cabe considerarla como modificación del referido instrumento de ordenación urbanística,

al contener alteraciones de su ordenación que no suponen la revisión o revisión parcial del mismo, por cuanto no afectan integralmente al modelo urbanístico establecido, al conjunto de sus determinaciones, o de una parte del mismo, que quepa considerarlas como un conjunto homogéneo de su territorio o de sus determinaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 38.1, en relación con el 37.1 y 2, de la LOUA.

Segundo. El Ayuntamiento de Fuente Palmera es competente para la formulación e iniciación del procedimiento de oficio, al concurrir las circunstancias previstas en el artículo 31.1.A.a de la LOUA, resultando la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba competente para resolver el presente expediente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 13.2.a y en la disposición adicional primera del Decreto 193/2003, de 1 de julio, por el que se regulan las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en relación con los artículos 31.2.B.a y 36.2.c.1.<sup>ª</sup> de la LOUA, y ello, por la afección de la innovación a la ordenación estructural del referido Plan General de Ordenación Urbanística, y tratarse de un municipio que no integra a una ciudad principal de los Centros Regionales del Sistema de Ciudades de Andalucía.

Tercero. La tramitación del presente expediente se ajusta, en general, a lo previsto en los artículos 32, 36 y 39 de la LOUA, en cuanto a procedimiento (36.1 y 2.c.1.<sup>ª</sup>; 32.1.1.<sup>ª</sup> a; 32.1.3.<sup>ª</sup> y 4.<sup>ª</sup>; 32.4; y 33) e información pública y participación (32.1.2.<sup>ª</sup> párrafos 1 y 2; y 39.1 y 3). Habiéndose sometido al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, y contando con la consiguiente Declaración de Impacto Ambiental favorable, tal y como exige el art. 11, en relación con el punto 20 del Anexo, de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental. Constando en el expediente informe favorable emitido por el Servicio de Carreteras de la Delegación Provincial en Córdoba de la Consejería de Obras Públicas y Transportes e informe favorable con observaciones del Área de Infraestructuras Municipales y Acción Territorial de la Excm. Diputación de Córdoba, de conformidad con la vigente legislación de Carreteras.

Cuarto. La documentación y determinaciones del presente expediente, se adecuan básicamente a lo establecido en los artículos 36.1 y 2.b, 19.1.a, b y c, 19.2; 3; 9; 10.1.A; y 36.2.a, de la LOUA, teniendo en cuenta su concreto alcance y finalidad.

1.º Señalándose las siguientes consideraciones y valoraciones:

Cabe apreciar la conveniencia y oportunidad urbanística de la presente modificación, con base en el objetivo pretendido de obtener suelo para atender la demanda de vivienda, cuya oferta de suelos resulta inexistente actualmente en el municipio de Fuente Palmera, sin que con ello, se afecte a suelos no urbanizables con valores naturales objeto de especial protección, ni se incida negativamente en la estructura general y orgánica del territorio del vigente Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, ni de su revisión actualmente en fase de redacción de la aprobación inicial.

A efectos del art. 19.3 de la Ley 7/1994, de 18 de mayo, de Protección Ambiental, consta en el expediente declaración de impacto ambiental favorable emitida, con fecha 14 de diciembre de 2005, por la Delegación Provincial de Córdoba de la Consejería de Medio Ambiente, así como los condicionamientos de la misma, los cuales a tenor del art. 20.1 de la citada Ley quedan incorporados a la presente resolución, anexionándose aquella a dichos efectos. Los proyectos de urbanización a redactar en ejecución de la presente innovación deberán atender las prescripciones señaladas en los informes de los órganos competentes que constan en el expediente, y someterse de nuevo a informe de dichos órganos. Vistos

los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación se acuerda:

Aprobar definitivamente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Fuente Palmera, relativa a Nuevos Sectores de SUO Residencial UE-FP-R3 «La Estacada» y UE-FP-R4 «El Tejar», con las valoraciones y consideraciones contenidas en el apartado 1.º del cuarto fundamento de derecho de la presente resolución, conforme a lo dispuesto en el art. 33.2.a de la LOUA y 132.3.a del Reglamento de Planeamiento.

Con carácter previo a la publicación de la presente resolución, deberá procederse a realizar el depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, en la Unidad Registral de esta Delegación Provincial, de conformidad con el art. 40 de LOUA y art. 8 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros administrativos de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

La presente resolución se publicará, junto con el contenido articulado de las Normas Urbanísticas del instrumento de planeamiento objeto de la misma, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el art. 41 de la LOUA, y se notificará al Ayuntamiento de Fuente Palmera, a doña Engracia Reyes García y Promofuente, S.L., representada por don Manuel Rodríguez Orejuela, y a demás interesados.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de su notificación, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, según se prevé en el art. 14 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y con cumplimiento de los requisitos previstos en la misma, así como en el art. 22.4 del Decreto 193/2003, de 1 de julio.

Córdoba, 22 de diciembre de 2005. V.º B.º El Vicepresidente 2.º de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Francisco García Delgado; El Secretario de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba, Fdo. Pedro Jesús López Mata.

#### PUBLICACION NORMAS URBANISTICAS

Innovación de las NN.SS. de Fuente Palmera

Suelo Urbanizable Ordenado, uso Residencial en dos Sectores denominados UE-FP-R3, «La Estacada» y UE-FP-R4 «El Tejar»

#### ANEXO 1

CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR A «LA ESTACADA»

##### DEFINICION DEL ÁMBITO

<b>Tipo:</b>	<b>Sector A</b>	
<b>Superficie:</b>	<b>70.755,19</b>	<b>m2</b>

##### USO E INTENSIDAD GLOBAL

<b>Uso:</b>	<b>Residencial</b>	
<b>Edificabilidad:</b>	<b>0,581783</b>	<b>m2t/m2s</b>
<b>Densidad :</b>	<b>33</b>	<b>viv/ha</b>
<b>Nº máx.viv.</b>	<b>235</b>	<b>Ud</b>

##### RESERVA DE VIV. VPO

<b>Edificabilidad:</b>	<b>30</b>	<b>%min</b>
<b>Nº máximo viviendas</b>	<b>71</b>	<b>Ud</b>

##### RÉGIMEN DEL SUELO

<b>Clasificación:</b>	<b>Urbanizable</b>
<b>Categoría:</b>	<b>Ordenado</b>

##### APROVECHAMIENTO

<b>Área de reparto:</b>	<b>Sector A</b>	
<b>A. Medio (Edif. Global)</b>	<b>0,581783</b>	<b>m²t UTC/ m²s</b>
<b>A. Objetivo sector:</b>	<b>41.164,16</b>	<b>m²t</b>
<b>Coef. Ponderación</b>	<b>1,0000</b>	<b>UTC</b>
<b>A. Homogeneizado:</b>	<b>41.164,16</b>	<b>m²t UTC</b>
<b>A. Subjetivo del sector:</b>	<b>37.047,74</b>	<b>m²t</b>
<b>Exceso A. Subjetivo:</b>	<b>0</b>	<b>m²t</b>
<b>A. 10% Municipal:</b>	<b>4.116,42</b>	<b>m²t</b>

1.2. Normas Urbanísticas. Ordenanzas reguladoras.

1.2.1.2.1. Normas de carácter general.

Art. 1. Ambito de aplicación.

La presente Modificación ordena el territorio clasificado como urbanizable ordenado, identificado como UE-FP-R3, «La Estacada», y determinado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Fuente Palmera para este sector. La delimitación se establece en dicha Modificación Puntual y en los planos correspondientes de ordenación.

El objetivo principal de este documento es el desarrollo del sector «Terrenos de la Estacada» del suelo urbanizable ordenado para ser urbanizado con uso residencial.

Estas ordenanzas pretenden regular las condiciones particulares del sector contemplando las de las normas Subsidiarias, ajustándolas a la tipología y características propuestas en el Plan Parcial y asimilando las normas generales de las mencionadas Normas.

Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Fuente Palmera que sean de aplicación.

Art. 2. Vigencia y modificación de la Modificación.

La modificación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles modificaciones o revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una modificación del documento cuando se modifique alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación y estructura general.

Art. 3. Efectos de la aprobación.

Los usos y obras justificados de carácter provisional quedan regulados conforme al art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92.

Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente modificación que resulten disconformes con la ordenación, calificación o usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en el art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92.

#### Art. 3.Bis. Interpretación del documento.

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Sector se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este Plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera.

#### Art. 4. Régimen urbanístico del suelo.

Los derechos y deberes legales quedan sujetos al régimen urbanístico previsto en la Ley estatal L.R.S.V. 6/1998 y a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a la legislación aplicable con carácter supletorio, los R.D. 2159/1978, de 23 de junio, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto y R.D. 2187/1978, de 23 de junio.

#### Art. 5. Desarrollo y ejecución.

La presente modificación se desarrollará según las determinaciones de la legislación vigente y de estas Normas, y se ejecutará mediante un Proyecto de Urbanización, siendo distintas Unidades de Ejecución e independientes.

Las cesiones de suelo al municipio se ajustarán a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley LOUA, art. 17, los propietarios de terrenos incluidos dentro del sector están obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Lucrativo total resultante. No obstante el Ayuntamiento

podrá admitir que se sustituya dicha cesión por una compensación económica (art. 54.2.b de la LOUA), que habrá de integrarse en el «Patrimonio Público de Suelo» (arts. 71 y 72 de la LOUA).

#### I.2.1.2.2. Normas generales de uso.

Art. 6. Las clases de usos se regularán en cuanto a categoría y situaciones conforme a las disposiciones establecidas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias y a las condiciones de uso de la normativa particular de cada zona de las presentes Ordenanzas.

#### I.2.1.2.3. Normas de edificación.

Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación y normativa de carácter particular de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

#### Uso residencial.

Art. 7. Se entiende como uso residencial el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas, es decir, el destinado a vivienda familiar.

Comprende la zona grafiada en el plano de zonificación, con las tipologías indicadas anteriormente Tradicional Popular-2 (T-2), Ciudad Jardín Aislada (CjAs).

<b>RESIDENCIAL TRADICIONAL T2</b>	<b>TRI, TRII, TRIII, TRIV</b>	<b>10.758,21M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
PARCELA MÍNIMA	100,00 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	7,00 m.	
Se permiten agregaciones y segregaciones de parcela siempre que las resultantes cumplan las condiciones anteriores.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
A LINDERO EXTERIOR	A vial salvo si se actúa sobre todo el frente de fachada de la manzana, en este caso se permite un retranqueo comprendido entre 3 y 5m.	
A LINDERO LATERAL	Adosada a medianera o separada como mínimo 3m.	
A LINDERO TRASERO	Adosada a medianera o separada como mínimo 3m.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%, se admite 100% en el caso de uso comercial (sólo en planta baja)	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
Se admiten los cuerpos volados tipo balcón, se situarán como mínimo a 3m. de la rasante de la acera. Se separarán un mínimo de 1m. de la medianera. Se protegerán con cerrajería. El canto máximo de la losa será de 15cm. Saldrán un máximo de 35cm. respecto a la fachada sin sobrepasar nunca la acera.		
Las rejas y elementos ornamentales saldrán respecto a la fachada un máximo de 10cm., los zócalos como máximo 7cm.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7 m.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	La que resulte por ocupación y altura.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
El color predominante será el blanco. Excepcionalmente y previo informe favorable se admitirán revestimientos de piedras naturales o artificiales.		
Las carpinterías serán de madera o metálicas pintadas, no se admitirán tratamientos anodizados ni acabados brillantes.		
Los paramentos visibles (medianerías, traseras) desde cualquier punto de vista del espacio público deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos.		
Se cerrarán los patios que pudieran crearse por medio de un vallado ciego hasta una altura mínima de dos metros (2,00 m.).		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el residencial, se admitirán el terciario, aparcamientos y equipamiento sin limitación.		

<b>RESID. CIUDAD JARDIN AISLADA</b>	<b>CJAB</b>	<b>3.338,47 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
PARCELA MÍNIMA	500,00 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	10,00 m.	
No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcela		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
A LINDERO EXTERIOR	Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m.	
A LINDERO LATERAL	Separada como mínimo 3m.	
A LINDERO TRASERO	Separada como mínimo 3m.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	-	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
Se admiten los cuerpos volados tipo balcón, se situarán como mínimo a 3m. de la rasante de la acera. Se protegerán con cerrajería. El canto máximo de la losa será de 15cm. Saldrán un máximo de 35cm. respecto a la fachada.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	Dos plantas o 7 m.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Sector A, 0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Sector B	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
El color predominante será el blanco. Se admitirán revestimientos de piedras naturales o artificiales.		
Las carpinterías serán de madera o metálicas pintadas.		
Se cerrarán los patios que pudieran crearse por medio de un vallado ciego hasta una altura mínima de dos metros (1,50 m.).		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el residencial, se admitirán aparcamientos.		

**ORDENANZAS PARTICULARES DEL SISTEMA DE ESPACIOS EDIFICABLES DOTACIONALES.**

**ZONA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL**

<b>DOTACIONAL</b>	<b>SUBZONA DOT</b>	<b>3.172,93 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
Las parcelas designadas en el Plano de Ordenación de la Edificación como DOT serán indivisibles.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
La posición de la edificación en la parcela será libre.		
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	PB+1 y 7 m. Por encima sólo se permiten remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, elementos de instalaciones o decorativos,... pero sin sobrepasar los 3,50m. de altura sobre la altura de cornisa.	
PATIOS DE LUCES	Se permiten con dimensiones mínima de 3m.	
ELEMENTOS ESPECÍFICOS	Se permiten cuerpos y elementos salientes.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	1,80 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Los paramentos visibles (medianerías, traseras) desde cualquier punto de vista del espacio público deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos.		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el de dotacional en cualquiera de sus acepciones.		



## I.2.1.2.3. Normas de urbanización.

## Art. 21. Disposiciones generales.

El suelo se urbanizará mediante un único Proyecto de Urbanización de acuerdo al arts. 96.2 y 98 de la LOUA, cuyo ámbito será el del sector.

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados en una Unidad de Ejecución así como el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones del art. 113 de la LOUA.

## Art. 22. Condiciones sobre la red viaria.

1. El proyecto de Urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definido en el presente documento y garantizará las conexiones de las carreteras y calles de su entorno de acuerdo a las determinaciones de la modificación puntual.

2. El proyecto de Urbanización contemplará las características y dimensionado de viales establecidos en la ordenación y se proyectará de acuerdo a las características definidas en el art. 105 de las NN.SS. de Fuente Palmera.

3. El proyecto de Urbanización justificará el cumplimiento del Decreto 72/1992, por el que se regulan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

## Art. 23. Condiciones sobre las zonas verdes.

El Proyecto de Urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes.

La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo.

Se contemplarán las determinaciones de los arts. 106 y 107 de las NN.SS. de Fuente Palmera.

## Art. 24. Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

La red de alcantarillado y saneamiento será subterránea mediante sistema unitario que evacue las aguas residuales y pluviales, conectándose a la red municipal.

La red de alcantarillado cumplirá las determinaciones del art. 110 de las NN.SS. de Fuente Palmera y cumplirá las prescripciones de la Normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionado y características, y en base a las determinaciones de éste documento.

## Art. 25. Condiciones sobre la red de abastecimiento de aguas.

La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante enganche a la red general o previsiones de suministro del presente Sector.

La red de abastecimiento contemplará las determinaciones del art. 108 así como el art. 109 las NN.SS. de Fuente Palmera, y cumplirá las prescripciones de la normativa vigente en relación a las previsiones de consumo, elementos característicos y dimensionado.

## Art. 26. Condiciones sobre la red de energía eléctrica.

La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante enganche al o los Centros de Transformación, de acuerdo a las determinaciones del presente documento.

La red de abastecimiento contemplará las determinaciones del art. 111 de las NN.SS. de Fuente Palmera, así como las prescripciones de la normativa vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

## Art. 27. Condiciones sobre la red de alumbrado público.

La red de alumbrado será subterránea, alimentándose de los Centros de Transformación.

El dimensionado, cálculo y ejecución contemplará las determinaciones del art. 112 de las NN.SS. de Fuente Palmera y se ajustará a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

## Art. 28. Condiciones sobre la red de telefonía.

La red de telefonía será subterránea y atenderá a las prescripciones de la Compañía Telefónica, CTNE.

Asimismo, se tendrán en cuenta lo establecido en el R.D.L. 1/1998 y 279/1999 sobre Infraestructuras para Telecomunicaciones.

## ANEXO 2

## CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR B «EL TEJAR»

## DEFINICION DEL ÁMBITO

<b>Tipo:</b>	<b>Sector B</b>	
<b>Superficie:</b>	<b>53.746,75</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

## USO E INTENSIDAD GLOBAL

<b>Uso:</b>	<b>Residencial</b>	
<b>Edif. Global</b>	<b>0,624588</b>	<b>m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s</b>
<b>Densidad :</b>	<b>20</b>	<b>viv/ha</b>
<b>Nº máx.viv.</b>	<b>97</b>	<b>Ud</b>

## RESERVA DE VIV. VPD

<b>Edificabilidad:</b>	<b>30</b>	<b>%min</b>
<b>Nº máximo viviendas</b>	<b>54 (55%)</b>	<b>Ud</b>

## RÉGIMEN DEL SUELO

<b>Clasificación:</b>	<b>Urbanizable</b>
<b>Categoría:</b>	<b>Ordenado</b>

## APROVECHAMIENTO

<b>Área de reparto:</b>	<b>Sector B</b>	
<b>A. Medio (Edif. Global)</b>	<b>0,624588</b>	<b>m<sup>2</sup> UTC/ m<sup>2</sup>s</b>
<b>A. Objetivo sector:</b>	<b>33.569,59</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>
<b>Coef. Ponderación</b>	<b>1,0000</b>	<b>UTC</b>
<b>A. Homogeneizado:</b>	<b>33.569,59</b>	<b>m<sup>2</sup>t UTC</b>
<b>A. Subjetivo del sector:</b>	<b>30.212,63</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>
<b>Exceso A. Subjetivo:</b>	<b>0</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>
<b>A. 10% Municipal:</b>	<b>3.356,95</b>	<b>m<sup>2</sup>t</b>

## I.2.2.2. Normas urbanísticas. Ordenanzas reguladoras.

## I.2.2.2.1. Normas de carácter general.

## Art. 1. Ambito de aplicación.

La presente modificación ordena el territorio clasificado como urbanizable ordenado, identificado como UE-FP-R4, «El Tejar», y determinado en la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Fuente Palmera para este Sector. La delimitación se establece en dicha Innovación de las NN.SS. y en los planos correspondientes de ordenación.

Con carácter complementario a estas ordenanzas estarán vigentes todas las disposiciones de las Normas Subsidiarias de Fuente Palmera que sean de aplicación.

**Art. 2. Vigencia y revisión de esta innovación.**

La modificación tiene vigencia indefinida, sin perjuicio de las posibles revisiones que pudieran derivarse de su desarrollo.

Será necesario tramitar una modificación del documento cuando se cambie alguna de sus determinaciones básicas que afecten las condiciones de ordenación y estructura general.

**Art. 3. Efectos de la aprobación.**

Los usos y obras justificados de carácter provisional quedan regulados conforme al Art. 136 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92.

Los edificios e instalaciones erigidas con anterioridad a la aprobación definitiva de la presente modificación que resulten disconformes con la ordenación, calificación o usos del suelo quedan sujetos al régimen previsto en el art. 137 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, R.D.L. 1/92.

**Art. 4. Interpretación del documento.**

1. La interpretación de las disposiciones y determinaciones del Sector se efectuará en función del contenido de la totalidad de los documentos que lo integran.

2. En los supuestos de discrepancia entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá la gráfica, si bien la interpretación de cualquier determinación de este plan corresponderá al Excmo. Ayuntamiento de Fuente Palmera.

**Art. 5. Régimen urbanístico del suelo.**

Los derechos y deberes legales quedan sujetos al régimen urbanístico previsto en la Ley estatal L.R.S.V. 6/1998 y a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía así como a la legislación aplicable con carácter supletorio, los R.D. 2159/1978, de 23 de junio, R.D. 3288/1978, de 25 de agosto y R.D. 2187/1978, de 23 de junio.

**Art. 6. Desarrollo y ejecución.**

La presente modificación se desarrollará según las determinaciones de la legislación vigente y de estas Normas, y se ejecutará mediante un Proyecto de Urbanización, siendo distintas Unidades de Ejecución e independientes.

Las cesiones de suelo al Municipio se ajustarán a las determinaciones del Texto Refundido de la Ley LOUA, art. 17, los propietarios de terrenos incluidos dentro del sector están obligados a ceder al Ayuntamiento el 10% del Aprovechamiento Lucrativo total resultante. No obstante el Ayuntamiento podrá admitir que se sustituya dicha cesión por una compensación económica (art. 54.2.b de la LOUA), que habrá de integrarse en el «Patrimonio Público de Suelo» (arts. 71 y 72 LOUA).

**I.2.2.2.2. Normas generales de uso.**

Las clases de usos se regularán en cuanto a categoría y situaciones conforme a las disposiciones establecidas en las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias y a las condiciones de uso de la normativa particular de cada zona de las presentes Ordenanzas.

**I.2.2.2.3. Normas de edificación.**

Las condiciones generales de edificación se ajustarán a las determinaciones establecidas en las Normas de Edificación y normativa de carácter particular de las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias.

**Uso residencial.**

Se divide en tres tipologías diferenciadas que pasaremos a desglosar a continuación:

Zona grafiada en el Plano de Calificación 3B como Tradicional Popular-2 (T-2).

<b>RESIDENCIAL TRADICIONAL T2</b>	<b>TRI, TRII, TRIII, TRIV</b>	<b>10.758,21 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
PARCELA MÍNIMA	100,00 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	7,00 m.	
Se permiten agregaciones y segregaciones de parcela siempre que las resultantes cumplan las condiciones anteriores.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
A LINDERO EXTERIOR	A vial salvo si se actúa sobre todo el frente de fachada de la manzana, en este caso se permite un retranqueo comprendido entre 3 y 5m.	
A LINDERO LATERAL	Adosada a medianera o separada como mínimo 3m.	
A LINDERO TRASERO	Adosada a medianera o separada como mínimo 3m.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%, se admite 100% en el caso de uso comercial (sólo en planta baja)	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
Se admiten los cuerpos volados tipo balcón, se situarán como mínimo a 3m. de la rasante de la acera. Se separarán un mínimo de 1m. de la medianera. Se protegerán con cerrajería. El canto máximo de la losa será de 15cm. Saldrán un máximo de 60 cm. respecto a la fachada sin sobrepasar nunca la acera.		
Las rejas y elementos ornamentales saldrán respecto a la fachada un máximo de 10 cm., los zócalos como máximo 7cm.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7 m.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	La que resulte por ocupación y altura.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Los paramentos visibles (medianerías, traseras) deberán tratarse dignamente.		
Se cerrarán los patios que pudieran crearse por medio de un vallado ciego hasta una altura mínima de dos metros (2,00 m.).		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el residencial, se admitirán el comercial, aparcamientos (Excepto las parcelas sin acceso a vial público, marcadas en Plano 14 B Ubicación de VPO. En estas no será posible la construcción de aparcamientos) y equipamiento sin limitación.		

Zona grafiada en el Plano de Calificación 3B como Ciudad Jardín Adosada (CJ I)

<b>RESIDENCIAL G. JARDÍN ADOS.</b>	<b>CJ I</b>	<b>5.171,92 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
PARCELA MÍNIMA	100,00 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	7,00 m.	
Se permiten agregaciones y segregaciones de parcela siempre que las resultantes cumplan las condiciones anteriores.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
A LINDERO EXTERIOR	Retranqueo de 3 m de fachada	
A LINDERO LATERAL	Adosada a medianera	
A LINDERO TRASERO	Separada como mínimo 3m.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80%	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
Se admiten los cuerpos volados tipo balcón, se situarán como mínimo a 3m. de la rasante de la acera. Se separarán un mínimo de 1m. de la medianera. Se protegerán con cerrajería. El canto máximo de la losa será de 15cm. Saldrán un máximo de 60 cm. respecto a la fachada sin sobrepasar nunca la acera.		
Las rejas y elementos ornamentales saldrán respecto a la fachada un máximo de 10cm., los zócalos como máximo 7cm.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7 m.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	La que resulte por ocupación y altura.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Los paramentos visibles (medianerías, traseras) desde cualquier punto de vista del espacio público deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos.		
Se cerrarán los patios que pudieran crearse por medio de un vallado ciego hasta una altura mínima de dos metros (2,00 m.).		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el residencial, se admitirán el terciario aparcamientos y equipamiento sin limitación.		

Zona grafiada en el Plano de Calificación 3B como Ciudad Jardín Aislada (CJASI)

<b>RESID. CIUDAD JARDIN AISLADA</b>	<b>CJAS</b>	<b>3.464,09 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
PARCELA MÍNIMA	500,00 m <sup>2</sup>	
FRENTE MÍNIMO	10,00 m.	
No se permiten agregaciones ni segregaciones de parcela		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
A LINDERO EXTERIOR	Se establece un retranqueo mínimo obligatorio de 3 m.	
A LINDERO LATERAL	Separada como mínimo 3m.	
A LINDERO TRASERO	Separada como mínimo 3m.	
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	-	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100%	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
Se admiten los cuerpos volados tipo balcón, se situarán como mínimo a 3m. de la rasante de la acera. Se protegerán con cerrajería. El canto máximo de la losa será de 15cm. Saldrán un máximo de 60 cm. respecto a la fachada.		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	7 m.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	0,5 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Sector A, 0,8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s Sector B	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
Se cerrarán los patios que pudieran crearse por medio de un vallado ciego hasta una altura mínima de dos metros (2,00 m.).		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso determinado será el residencial, se admitirán aparcamientos.		

**USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

Comprende la zona grafiada en el Plano de Calificación 3B como Tradicional Comercial (TRC)

<b>COMERCIAL</b>	<b>TRC I TRC II TRC III</b>	<b>5.049,45 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
Las parcelas designadas en el Plano de Ordenación de la Edificación como TRC I, TRCII y TRC III serán divisibles; no obstante, un proyecto unitario sobre dichas parcelas podrán generar un conjunto de locales comerciales con división horizontal.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
La posición del edificio en la parcela será libre. Podrán realizarse retranqueos de la edificación sobre la línea de fachada, siempre que el proyecto comprenda una actuación unitaria que afecte a todo el frente de la manzana o quede correctamente proporcionado.		
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100 %	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	PB+1 y 8 m. Por encima sólo se permiten remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, elementos de instalaciones o decorativos, pero sin sobrepasar los 3,50m. de altura sobre la altura de cornisa.	
PATIOS DE LUCES	Se permiten con dimensiones mínima de 3m de circunferencia.	
ELEMENTOS ESPECÍFICOS	Se permiten cuerpos y elementos salientes sin sobrepasar la acera. También se permitirán pérgolas o elementos decorativos.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
<p>Los paramentos visibles (medianerías, traseras) desde cualquier punto de vista del espacio público deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos.</p> <p>En general, no se permitirán carteles desarrollados en un plano perpendicular a la fachada (en caso de existir ubicación fijada en el proyecto) y se integrarán sin perjudicar en modo alguno la fachada del edificio.</p> <p>En general, no se permitirá la colocación de maquinas destinadas a la climatización suspendidas de la fachada (en caso de existir ubicación fijada en el proyecto).</p> <p>No se permitirá la edificación posterior de los retranqueos que pudiera presentar la manzana, cerrar con materiales que impidan la visual (vallados metálicos) y cubrir con elementos no desmontables.</p>		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso de servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, actividades de intermediación financiera u otras. Comprende los siguientes usos pormenorizados: Hospedaje, Espectáculos y Salas de Reunión, Comercio, Oficinas y Servicios del Automóvil. No se admiten las Estaciones de Servicio.		

**USO DE SERVICIOS TERCIARIOS**

Comprende la zona grafiada en el Plano de Calificación 3B como Tradicional Comercial (TRC)

<b>COMERCIAL</b>	<b>TRC I TRC II TRC III</b>	<b>5.049,45 M2</b>
<b>CONDICIONES DE PARCELACIÓN</b>		
Las parcelas designadas en el Plano de Ordenación de la Edificación como TRC I, TRCII y TRC III serán divisibles; no obstante, un proyecto unitario sobre dichas parcelas podrán generar un conjunto de locales comerciales con división horizontal.		
<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN</b>		
<b>CONDICIONES DE POSICIÓN</b>		
La posición del edificio en la parcela será libre. Podrán realizarse retranqueos de la edificación sobre la línea de fachada, siempre que el proyecto comprenda una actuación unitaria que afecte a todo el frente de la manzana o quede correctamente proporcionado.		
<b>CONDICIONES DE OCUPACIÓN</b>		
OCUPACIÓN MÁXIMA	80 %	
OCUPACIÓN BAJO RASANTE	100 %	
<b>CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN</b>		
ALTURA MÁXIMA PERMITIDA	PB+1 y 8 m. Por encima sólo se permiten remates de cajas de escalera, casetas de ascensores, elementos de instalaciones o decorativos, pero sin sobrepasar los 3,50m. de altura sobre la altura de cornisa.	
PATIOS DE LUCES	Se permiten con dimensiones mínima de 3m de circunferencia.	
ELEMENTOS ESPECÍFICOS	Se permiten cuerpos y elementos salientes sin sobrepasar la acera. También se permitirán pérgolas o elementos decorativos.	
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>		
EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA	1,80 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s.	
<b>CONDICIONES ESTÉTICAS</b>		
<p>Los paramentos visibles (medianerías, traseras) desde cualquier punto de vista del espacio público deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad sean dignos.</p> <p>En general, no se permitirán carteles desarrollados en un plano perpendicular a la fachada (en caso de existir ubicación fijada en el proyecto) y se integrarán sin perjudicar en modo alguno la fachada del edificio.</p> <p>En general, no se permitirá la colocación de maquinas destinadas a la climatización suspendidas de la fachada (en caso de existir ubicación fijada en el proyecto).</p> <p>No se permitirá la edificación posterior de los retranqueos que pudiera presentar la manzana, cerrar con materiales que impidan la visual (vallados metálicos) y cubrir con elementos no desmontables.</p>		
<b>CONDICIONES DE USO</b>		
El uso de servicios terciarios es todo aquel que tiene por finalidad la prestación de servicios tales como los de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, actividades de intermediación financiera u otras. Comprende los siguientes usos pormenorizados: Hospedaje, Espectáculos y Salas de Reunión, Comercio, Oficinas y Servicios del Automóvil. No se admiten las Estaciones de Servicio.		

<b>ARREA DE JUEGO EL-II EL-III EL-IV EL-V EL-VI</b>	<b>3.266,35 M2</b>
Resultan varias manzanas exenta que articulan la estructura interna del sector. Se concibe como un espacio libre de carácter urbano, ampliamente dotado para el esparcimiento y el recreo.	
<b>CONDICIONES DE COMPOSICIÓN</b>	
<b>CIRCULO MÍNIMO INSCRITO</b>	<b>Diámetro ≥ 12 m.</b>
<b>CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD</b>	
<b>EDIFICABILIDAD NETA POR PARCELA</b>	<b>80 m<sup>2</sup>, para la edificación de las actividades complementarias comentadas.</b>
<b>CONDICIONES DE USO</b>	
El uso dominante es el de área de juego. Además como usos compatibles aparecen las instalaciones complementarias de las zonas verdes y las infraestructuras.	

## I.2.2.2.3. Normas de urbanización.

## Art. 7. Disposiciones generales.

El suelo se urbanizará mediante un Proyecto de Urbanización de acuerdo a los arts. 96.2 y 98 de la LOUA, cuyo ámbito será el del sector.

Los gastos de urbanización que deban ser sufragados por los propietarios afectados en una Unidad de Ejecución así como el pago de estos gastos atenderán a las disposiciones del art. 113 de la LOUA.

## Art. 8. Condiciones sobre la red viaria.

1. El proyecto de Urbanización respetará el trazado y diseño de la red viaria definido en el presente documento y garantizará las conexiones de las carreteras y calles de su entorno de acuerdo a las determinaciones de la Modificación Puntual.

2. El proyecto de Urbanización contemplará las características y dimensionado de viales establecidos en la ordenación y se proyectará de acuerdo a las características definidas en el art. 105 de las NN.SS. de Fuente Palmera.

3. El proyecto de Urbanización justificará el cumplimiento del Decreto 72/1992, por el que se regulan las Normas Técnicas para la Accesibilidad y la Eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

## Art. 9. Condiciones sobre las zonas verdes.

El Proyecto de Urbanización diseñará y contemplará el tratamiento y ejecución de las zonas verdes.

La ordenación de las zonas verdes se adecuará a la configuración existente del terreno y atenderá a las condiciones naturales y ambientales del medio en que se integran, mediante arbolado y jardinería para configurar zonas de estancia y recreo.

Se contemplarán las determinaciones de los arts. 106 y 107 de las NN.SS. de Fuente Palmera.

## Art. 10. Condiciones sobre la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales.

La red de alcantarillado y saneamiento será subterránea mediante sistema unitario que evacue las aguas residuales y pluviales, conectándose a la red municipal.

La red de alcantarillado cumplirá las determinaciones del art. 110 de las NN.SS. de Fuente Palmera y cumplirá las prescripciones de la normativa vigente en cuanto a materiales, elementos, dimensionado y características, y en base a las determinaciones de este documento.

## Art. 11. Condiciones sobre la red de abastecimiento de aguas.

La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante enganche a la red general o previsiones de suministro del presente Sector.

La red de abastecimiento contemplará las determinaciones del art. 108 así como el art. 109 de las NN.SS. de Fuente Palmera, y cumplirá las prescripciones de la normativa vigente

en relación a las previsiones de consumo, elementos característicos y dimensionado.

## Art. 12. Condiciones sobre la red de energía eléctrica.

La red de distribución será subterránea y se garantizará el suministro mediante enganche al o los Centros de Transformación, de acuerdo a las determinaciones del presente documento.

La red de abastecimiento contemplará las determinaciones del art. 111 de las NN.SS. de Fuente Palmera, así como las prescripciones de la normativa vigente, ajustándose su cálculo y ejecución al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

## Art. 13. Condiciones sobre la red de alumbrado público.

La red de alumbrado será subterránea, alimentándose de los Centros de Transformación. El dimensionado, cálculo y ejecución contemplará las determinaciones del art. 112 de las NN.SS. de Fuente Palmera y se ajustará a las prescripciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucciones Complementarias que lo desarrollan.

## Art. 14. Condiciones sobre la red de telefonía.

La red de telefonía será subterránea y atenderá a las prescripciones de la Compañía Telefónica, CTNE.

Asimismo, se tendrán en cuenta lo establecido en los R.D.L. 1/1998 y 279/1999 sobre Infraestructuras para Telecomunicaciones.

Córdoba, 6 de febrero de 2006.- El Delegado, Francisco García Delgado.

*ANUNCIO de la Delegación Provincial de Huelva sobre apertura de plazo de presentación de solicitudes de adjudicación de Viviendas de Promoción Pública en Ayamonte.*

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 413/1990, de 26 de diciembre, y de conformidad con lo acordado por la Comisión Provincial de Vivienda, en su reunión de 9 de febrero de 2006, se hace pública la apertura del plazo de presentación de solicitudes para las Viviendas de Promoción Pública en régimen de arrendamiento, en el municipio que a continuación se reseña y durante el período que se indica:

Ayamonte  
17 viviendas  
Expediente: H-00-01-AS.  
Plazo de presentación: 1 mes.

El plazo comenzará a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía. Las solicitudes se presentarán en el Ayuntamiento.