

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Resolución de 2 de agosto de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Cádiz, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de fecha 15 de abril de 2024, sobre el Plan de Sectorización Sector SUNS 1 Castellar Norte.

Mediante Acuerdo de 15 de abril de 2024, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió aprobar el «Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte» aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 1 de febrero de 2024, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo son las competentes para resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda.

Segundo. El artículo 41.1 de la LOUA establece que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, según el artículo 40.3 de la misma ley.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas, y de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero,

D I S P O N G O

Primero. Publicar como Anexo I el Acuerdo de 15 de abril de 2024, de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz por el que se aprueba definitivamente el «Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte».

00306196

Segundo. Publicar, igualmente, la Normativa Urbanística del referido instrumento de planeamiento como Anexo II de la presente resolución, para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del instrumento urbanístico en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la LOUA.

Cádiz, 2 de agosto de 2024.- La Delegada, Vicepresidenta 2.^a de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, Carmen Sánchez Barrera.

ANEXO I

ACUERDO DE 15 DE ABRIL DE 2024, DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO DE CÁDIZ, SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN DEL SECTOR SUNS-1 «CASTELLAR NORTE»

Punto núm. 2. Vistos el expediente administrativo y documentación técnica correspondiente al Plan de Sectorización del Sector SUNS-1 «Castellar Norte», aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Castellar en sesión plenaria celebrada el 1 de febrero de 2024, y el Informe del Servicio de Urbanismo, de 13 de marzo de 2024, esta Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, dicta el presente acuerdo conforme a los siguientes

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Castellar de la Frontera cuenta como instrumento de planeamiento urbanístico general con un Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) aprobado definitivamente de manera parcial por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión celebrada el 12/05/2003, siendo el Texto Refundido aceptado por dicho órgano colegiado en sesión celebrada el 15/03/2005. Este instrumento fue adaptado parcialmente a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) por Acuerdo del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera de fecha 24/04/2012, siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

El término municipal de Castellar de la Frontera se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyo documento fue aprobado por el Consejo de Gobierno mediante el Decreto 95/2011, de 20 de diciembre (BOJA núm.54, de 19 de marzo de 2012).

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio en Andalucía, todos los instrumentos de planificación territorial y de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de esta ley conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por alguno de los instrumentos de ordenación de dicha ley.

Segundo. En sesión celebrada el día 31 de julio de 2008, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobó definitivamente una modificación del PGOU de Castellar de la Frontera mediante la cual se clasificaba un ámbito de suelo urbanizable

00306196

no sectorizado en terrenos clasificados hasta ese momento como suelo no urbanizable con la finalidad de propiciar una oferta residencial para satisfacer la demanda de vivienda a precio asequible que existe en el municipio. La superficie del ámbito asciende a 84.247 m² y está situado al norte del núcleo urbano principal de Castellar de la Frontera, conocido como Castellar Nuevo.

El objeto de este Plan de Sectorización es el cambio de categoría de los terrenos incluidos en el Sector SUNS 1 Castellar Norte, de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable ordenado, para proceder a su urbanización posterior, siguiendo lo previsto en la legislación vigente.

La procedencia de la formulación del Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte se justifica en las disposiciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castellar de la Frontera, el cual establece una programación para desarrollar y ejecutar viviendas de protección pública en el sector. Para cumplir dicha programación el gobierno municipal considera que se dan las condiciones adecuadas para comenzar el proceso de tramitación administrativa que culmine con la construcción de las viviendas públicas previstas en el citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio.

Tercero. Conforme a la disposición transitoria tercera de la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de esta ley podrán continuar su tramitación conforme a las reglas de ordenación del procedimiento y el régimen de competencias establecidos por la legislación sectorial y urbanística vigente en el momento de iniciar la misma. El Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Castellar el 29 de julio de 2021. En consecuencia, resulta de aplicación el régimen urbanístico establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), vigente en el momento de inicio de la tramitación del procedimiento de la innovación del PGOU de Castellar propuesta.

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

Evaluación Ambiental Estratégica

Solicitud de Inicio	06/03/2019
Admisión a trámite	17/06/2019
Documento de alcance	07/02/2020
Declaración ambiental estratégica	08/03/2023

Aprobación inicial (29/07/2021)

Informe jurídico	02/06/2021
Nota de conformidad Secretaria General	26/07/2021
Informe técnico	27/07/2021
Certificación acuerdo plenario	03/08/2021

Información pública

Tablón de anuncios	De 01/09/2021 a 05/811/2021
BOP de Cádiz núm. 167	01/09/2021
núm. 181	20/09/2021
Periódico Europa Sur	05/09/2023

Informes Sectoriales

D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Vivienda	21/02/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Incidencia Territorial	14/03/2022
D.T. de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Carreteras	11/02/2022
D.T. de Cultura y Patrimonio Histórico.	10/02/2022
D.T. de Agricultura, Pesca, Agua y Desarrollo Rural. Servicio Dominio Público Hidráulico	10/11/2022
D.G. de Salud Pública y Ordenación Farmacéutica. Impacto en la salud	21/10/2022
Ministerio Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Secretaría General de Infraestructuras. D.G. Planificación y Evaluación de la Red Ferroviaria	19/01/2022
Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	16/05/2022

Aprobación Provisional (23/02/2023)

Informe jurídico	20/02/2023
Informe técnico	17/02/2023
Nota de conformidad Secretaria General	20/02/2023
Certificación acuerdo de Pleno	23/02/2023

Verificación Informes Sectoriales**Aprobación Provisional (1/02/2024)**

Acuerdo aprobación Documento de cumplimiento de la resolución de la CTOTU de fecha 15/11/2023.

Quinto. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de fecha 15 de noviembre de 2023, emitió acuerdo suspendiendo la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte, por deficiencias sustanciales a subsanar, en virtud del artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sexto. Con fecha 6 de febrero de 2024, se recibe en la Delegación Territorial en Cádiz de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda escrito remitido por el Alcalde de Castellar de la Frontera solicitando la aprobación definitiva del Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte, para lo que acompaña documento técnico de cumplimiento de la resolución de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo aprobado en sesión plenaria de fecha 1 de febrero de 2024. Una vez completada la documentación del expediente, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda emitió Informe con fecha 13 de marzo de 2024.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. En virtud del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia para la aprobación definitiva de los Planes de Sectorización corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo, la cual, a tenor de lo dispuesto en el artículo 32.4, debe pronunciarse de forma expresa en el plazo máximo de cinco meses a contar desde el día siguiente al de la presentación en el registro de dicha Consejería por el Ayuntamiento interesado del

expediente completo, comprensivo del instrumento de planeamiento y las actuaciones practicadas en el procedimiento de aprobación municipal.

La Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda es la competente en materia de Urbanismo, de acuerdo con el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, articulación del Territorio y Vivienda.

El Decreto 36/2014, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

Segundo. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA. y 12.1.d) del Decreto 36/2014.

Tercero. El 13 de marzo de 2024, el Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial, a la vista del nuevo documento aprobado por el Ayuntamiento el 1 de febrero de 2024, con el objeto de incorporar la subsanación de las deficiencias señaladas en el acuerdo de la CTOTU de 15 de noviembre de 2023, emite el correspondiente informe recogiendo las siguientes consideraciones:

ANÁLISIS DE LA SUBSANACIÓN DE LAS DEFICIENCIAS SUSTANCIALES PUESTAS DE MANIFIESTO EN EL ACUERDO DE 15/11/2023 DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO

Se reproducen a continuación, en letra cursiva, las deficiencias que se señalan en el fundamento de derecho tercero del Acuerdo de la CTOTU de 15/11/2023, seguidas, en tipografía normal de una valoración relativa a la subsanación de las mismas en el documento técnico aportado:

Respecto a la tramitación.

- El expediente remitido no incluye información sobre el resultado de la información pública anunciada en el diario Europa Sur edición de 05/09/2023. Se considera necesario se aporte certificación de la secretaría general del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera en la que se acredite la existencia o no de alegaciones al expediente.

Se aporta certificación de la Secretaria Interventora del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera en la que consta que «transcurrido el período de exposición pública del Acuerdo Plenario de fecha 29 de julio de 2021, de Aprobación Inicial Estudio Ambiental y Versión Preliminar Plan de Sectorización Proyecto Castellar Norte, y publicado en el Diario Europa Sur de fecha 9 de septiembre de 2023, no se han presentado alegaciones al mismo», por lo que se considera subsanada esta deficiencia.

Respecto a las determinaciones de carácter estructural.

- El artículo 10.1.A), apartado e), de la LOUA establece que para el suelo urbanizable no sectorizado tiene carácter estructural el establecimiento por el PGOU de los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización. En cumplimiento de dicha determinación, en la ficha urbanística «SUNS 1 Castellar Norte» que se incorpora a la Innovación con carácter de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 31 de julio de 2008, se prevé la disposición en el interior del área de una dotación de sistemas generales de espacios libres con una superficie de 18.207 m² estableciéndose como determinación vinculante la localización fijada en los planos de ordenación. El Plan de Sectorización establece la reserva de 18.207 m² de sistema general de espacios libres en el interior del sector delimitado si bien opta por introducir algunos cambios con

00306196

respecto a su localización, sin que se incluya en la memoria del Plan una explicación de los motivos que justificarían, en su caso, dicha alteración y que la misma no va en contra de los criterios de disposición establecidos en el PGOU.

La Memoria del Plan de Sectorización se completa con una prolija justificación del cumplimiento de la normativa de aplicación en cuanto al sistema general de espacios libres que se incluye en el sector. En este sentido, considera que la disposición o localización del mismo responde a los criterios establecidos como determinación estructural por el Plan General de Ordenación Urbanística si bien su delimitación concreta, determinación pormenorizada, difiere parcialmente de la establecida en la planimetría del mismo. En consecuencia, se considera que se respetan los criterios de disposición del sistema general de espacios libres tanto en su superficie como en su localización, incorporando el Plan de Sectorización mejoras con respecto a su delimitación para una mayor integración urbanística del nuevo sector con el suelo urbano colindante. Se considera por tanto subsanada esta deficiencia.

Respecto a las determinaciones de carácter pormenorizado.

- El PGOU establece que la reserva mínima de dotaciones locales en el sector deberá cumplir el estándar de 55 m² de suelo/100 m² de techo edificable. Teniendo en cuenta que la edificabilidad residencial que establece el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada asciende a 27.000 m²t, dicha reserva debería ser como mínimo de 14.850 m². En la propuesta de ordenación se cuantifican 16.774,83 m² como reservas dotacionales: 11.048,84 m² para sistema local de espacios libres; 2.500,29 m² de dotación para uso docente; 1000 m² para el sistema de interés público y social y 2.225,70 m² de aparcamientos públicos. Sin embargo, los 2.225,70 m² de aparcamientos públicos no pueden ser reputados como dotaciones locales. Como ha señalado en diversos dictámenes el Consejo Consultivo de Andalucía, una cosa es que el legislador requiera la previsión de aparcamientos acorde al techo edificable de cada uso característico (así se contempla en el artículo 17 de la Ley 7/2002), y otra diferente que los aparcamientos públicos se computen a efectos de reservas de dotaciones públicas. Al detrarse dicha superficie 2.225,70 m² de la propuesta, la reserva dotacional se queda en 14.549,13 m² por debajo de la superficie mínima exigida por el PGOU (14.850 m²). Debe, en consecuencia, rectificarse el documento técnico para ampliar en 300,87 m² las dotaciones locales.

Se subsana esta deficiencia no computándose como reserva dotacional los aparcamientos públicos e incrementando en 300,87 m² el sistema local de espacios libres. De esta forma se alcanza el mínimo de 14.850 m² que resulta de la aplicación del estándar de 55 m² de suelo dotacional por cada 100 m² de techo edificable residencial.

- El artículo 17.1, regla 2.^a, de la LOUA establece que las reservas para dotaciones deberán localizarse de forma congruente con los criterios establecidos en el apartado E) del artículo 9 (coherencia, funcionalidad, distribución equilibrada...) y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector. Se considera que dichos preceptos no han sido debidamente atendidos en la propuesta de ordenación. En el documento técnico se opta por concentrar los usos residenciales en una posición central situando el equipamiento social, comercial y docente en una posición periférica alterando la continuidad del parque lineal que se pretende implantar paralelo a la línea del ferrocarril. El equipamiento docente en concreto se desplaza hasta el límite norte del sector, lo que va en detrimento de su funcionalidad y accesibilidad. Se considera necesario que el documento técnico justifique adecuadamente el cumplimiento de la regla 2.^a del artículo 17.1 de la LOUA. Respecto al sistema local de espacios libres se deberá diferenciar entre jardines y áreas de juego y recreo para niños acreditándose debidamente que los espacios propuestos cumplen los requisitos establecidos en el anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (R.D. 2159/1978, de 23 de junio).

Se amplía en el sentido indicado el apartado 4.3.2 «Estructura General de Ordenación» de la Memoria incluyendo la justificación requerida sobre la conveniencia y oportunidad de localizar las dotaciones en el ámbito adyacente al Arroyo de las Raíces

dando continuidad al espacio libre existente en el núcleo urbano de Castellar de la Frontera. Se considera subsanado este apartado.

- El artículo 12.4.d) de la LOUA establece como parte del contenido sustantivo del Plan de Sectorización las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución. El documento técnico aprobado provisionalmente diferencia dos unidades de ejecución en el ámbito del nuevo sector de suelo urbanizable ordenado estableciendo plazos para el desarrollo y edificación únicamente para una de ellas (UE1). Se considera necesario que el documento técnico justifique adecuadamente que las unidades de ejecución delimitadas garantizan el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, de acuerdo con lo establecido por el artículo 105 de la LOUA. Igualmente, deberán fijarse los plazos para el inicio y terminación de todas las viviendas protegidas incluidas en el ámbito de planeamiento y no solamente las que forman parte de la UE1, los cuales, en la medida en que difieran de los establecidos en el documento aprobado inicialmente, deberán contar con informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda de acuerdo con lo establecido por el artículo 18.3. apartado c) de la LOUA.

El Plan de Sectorización opta por mantener una única unidad de ejecución, tal y como establecía el documento aprobado inicialmente, estableciendo los plazos para el inicio y la terminación de las viviendas protegidas previstas en su ámbito, de acuerdo con el informe sectorial en materia de vivienda de carácter favorable que consta en el expediente. Se subsana de manera adecuada la deficiencia señalada.

- Tanto el Estudio de integración paisajística del plan de sectorización del sector SUNS 1 Castellar Norte con ordenación pormenorizada como el Estudio Ambiental Estratégico que forman parte de la documentación técnica remitida se han elaborado bajo la premisa de que la altura máxima que pueden tomar las edificaciones en el ámbito del nuevo sector será de 7 metros (planta baja+1) y así lo recogen en diversos apartados. Esta altura máxima es la que se establece con carácter general en el PGOU vigente para edificios residenciales en todo el núcleo de Castellar Nuevo. No obstante, a la vista de las normas urbanísticas y los planos de ordenación detallada del sector incluidos en el Plan de Sectorización se observa que en manzanas de uso residencial (plurifamiliar VPO) se permite una altura de PB+2 y 10 metros. No se justifica en el documento técnico en qué se fundamenta este incremento en la altura máxima de determinadas manzanas sin que haya sido previamente analizada su incidencia paisajísticas.

Se subsana este aspecto completando las determinaciones relativas a la regulación de la tipología residencial plurifamiliar, estableciendo la obligación de que el ático debe estar retranqueado respecto a la fachada del edificio; así como el apartado de integración paisajística de la actuación que se incluye en la memoria de ordenación. Se considera que el impacto de la planta añadida, en las manzanas en las que se permite, será «absolutamente imperceptible en la escena urbana».

- En relación con el articulado de las normas urbanísticas se efectúan las siguientes consideraciones:

- Artículo 1.5 «Efectos». La aprobación definitiva del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada no determina la consideración de su ámbito como suelo urbano.

- Artículos 2.4 «Ejecución del plan de sectorización con ordenación pormenorizada» y 2.7 «Delimitación de unidades de ejecución». Su contenido es contradictorio en cuanto al número de unidades de ejecución que se delimitan en el ámbito del sector.

- Artículo 2.9 «Plazos para la ordenación detallada, la ejecución y la edificación». Se limita a fijar los plazos únicamente para la UE1.

- Artículo 3.1.1 y 3.1.2 «Estudios de Detalle». Las condiciones y requisitos para la elaboración del Estudio de Detalle se ajustarán a lo establecido por la legislación urbanística de aplicación.

- Artículo 3.3.1, apartado 2, «Desarrollo». Su contenido resulta contradictorio con lo establecido en relación con los plazos de ejecución del sector.

- Título V. Se hace referencia a Plan Especial de Reforma Interior en lugar de Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

- Artículo 7.4.6 «Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación». Deberá aclararse la altura máxima en consonancia con la consideración expresada en el párrafo anterior.

- Artículo 12.2 «Condiciones particulares». Los usos admisibles en el sistema general de espacios libres han de limitarse a aquellos que coadyuven y estén al servicio de la función primordial de esparcimiento de la población propia de estos espacios.

Las consideraciones efectuadas al articulado se han subsanado adecuadamente.

Respecto a los informes sectoriales:

- Deberán subsanarse las deficiencias señaladas en el informe del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana de fecha 27/09/2023 y en el Informe del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) de fecha 03/10/2023 respecto al cumplimiento de la normativa sectorial que regula el sector ferroviario.

Se aporta informe favorable de la E.P.E. Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) en el que se indica que se han corregido suficientemente todas las deficiencias detectadas en el anterior informe.

C O N C L U S I Ó N

Una vez comprobado que las deficiencias recogidas en el Fundamento de Derecho Tercero del Acuerdo de 15 de noviembre de 2023 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz relativo al Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte han sido adecuadamente subsanadas, se emite informe favorable al documento de cumplimiento presentado por el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente el «Plan de Sectorización del Sector SUNS 1 Castellar Norte» aprobado provisionalmente en sesión plenaria celebrada el 1 de febrero de 2024, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.º Proceder a su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3.º Publicar el presente Acuerdo, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar su publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y conforme a los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

00306196

ANEXO II

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES

TÍTULO II: RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

TÍTULO III: ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

TÍTULO IV: CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

TÍTULO V: CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

TÍTULO VI: CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

TÍTULO VII: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS RESIDENCIALES

TÍTULO VIII: CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS DE USO TERCIARIO

TÍTULO IX: CONDICIONES PARTICULARES USO DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO

TÍTULO X: CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

TÍTULO XI: CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SISTEMAS GENERALES INTERIORES, DE LA RED VIARIA Y SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

TÍTULO XII: CONDICIONES PARTICULARES DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

TÍTULO XIII: CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1. **Ámbito de aplicación y objeto.**

Los diferentes artículos de estas Ordenanzas regirán en el ámbito que comprende el Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada establecido la modificación puntual Castellar Norte.

El objeto de las presentes Ordenanzas es el de reglamentar, de acuerdo a lo que se dispone en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (ley 7/2002 de 17 de diciembre), Reglamentos de Planeamiento (R.D. 2.159/78 de 23 de Junio) y Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, el uso de los terrenos a los que se refieren las mismas en cuanto a volumen, destino y condiciones estéticas de las construcciones y elementos naturales.

Igualmente, el presente documento de ordenanzas está de acuerdo al Plan General de Ordenación Urbana de Castellar de la Frontera, las Ordenanzas Municipales y cuantas disposiciones y normativas legales vigentes le sean de aplicación.

Artículo 1.2. **Naturaleza.**

El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada posee naturaleza jurídica reglamentaria en virtud de la remisión normativa que la legislación urbanística efectúa a los instrumentos de ordenación.

Artículo 1.4. **Vigencia.**

La ordenación pormenorizada y el régimen de uso y de la edificación contenidas en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada tiene vigencia indefinida,

00306196

sin perjuicio de su revisión o modificación de alguno o algunos de sus elementos en los términos y condiciones establecidas por el art. 36.1 de la Ley 7/2002, de 12 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.5. Efectos.

El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, una vez publicada su aprobación definitiva en la forma prevista en el art. 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local, será público ejecutivo y obligatorio.

Artículo 1.6. Obligatoriedad.

El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada obliga y vincula por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Artículo 1.7. Documentación del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

1. El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada consta de los siguientes documentos:

VOLUMEN 1: PLAN DE SECTORIZACIÓN

VOLUMEN 2: ORDENACIÓN PROMENORIZADA

Estos títulos incluyen

- MEMORIA DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN
- ORDENANZAS REGULADORAS
- PLAN DE ETAPAS
- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

2. Los distintos documentos del Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada integran una unidad coherente, siendo todos vinculantes, en función del alcance de sus contenidos y con el grado explícito que se señale para cada uno de ellos, y deberán aplicarse en orden al mejor cumplimiento de los objetivos establecidos en la Memoria.

Artículo 1.8. Interpretación.

1. Las determinaciones del Plan se interpretarán 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 (art. 3.1. del Código Civil).

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas; y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta. Prevalecerán igualmente las nociones escritas sobre los planos de ordenación, salvo que la interpretación derivada de los mismos se vea apoyada por el contenido de la Memoria.

3. No obstante, si en la aplicación de los criterios interpretativos contenidos en los apartados anteriores, subsistiere imprecisión en las determinaciones o contradicciones entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, a la mejor conservación del patrimonio protegido, al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, y al interés general de la colectividad.

4. La interpretación del Plan corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

5. Los órganos urbanísticos competentes del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera, de oficio o a instancia de parte, resolverán las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, en la forma prevista en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Castellar de la Frontera.

6. Cuando las consultas entren en la resolución de aspectos contradictorios del planeamiento, su emisión requerirá dictamen motivado previo del órgano de gobierno municipal competente. Cuando la interpretación tenga un carácter general, deberá incorporarse como anexo al planeamiento.

TÍTULO II

REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y EJECUCIÓN DEL PLAN DE SECTORIZACIÓN CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 2.1. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. La Aprobación de la Ordenación Pormenorizada completa y detallada del presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada determina la aplicación del siguiente régimen del Suelo Urbanizable Ordenado para los terrenos incluidos en su ámbito:

- 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.
- e) El ámbito del Suelo Urbanizable Sectorizado incluido el suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres y excluyendo el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Aguas constituye una Área de Reparto.

2. 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, queda prohibida 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 las Normas Urbanísticas del Plan General de Castellar de la Frontera. Además, se garantizarán las obligaciones recogidas en los Convenios Urbanísticos firmados.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro del Sector 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.

6. El presente instrumento de planeamiento precisa que el aprovechamiento del subsuelo bajo las manzanas y parcelas de uso lucrativo, conforme al art. 49.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será atribuido a los propietarios de las mismas sobre rasante.

Artículo 2.2. Derechos de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado y de los Sistemas Generales adscritos.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad en los terrenos de Suelo Urbanizable Ordenado del Sector SUNS 1 Castellar Norte los siguientes derechos:

a) El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme a la ordenación urbanística establecida por la presente Innovación y los instrumentos de planeamiento que la desarrollen.

b) El derecho a la iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, con el alcance previsto en el art. 50.D de la LOUA.

c) El 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, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el art. 51 de la LOUA, así como a ejercitar los derechos de iniciativa y promoción de su transformación definidos en el art. 50 de la misma ley. En consecuencia, podrán:

i. Instar el establecimiento del sistema de compensación 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.

ii. 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 propietarios de terrenos con destino a Sistemas Generales en suelos adscritos al Sector SUNS 1 Castellar Norte tendrán derecho a integrarse en la Junta de Compensación de la unidad de ejecución del mismo, con los mismos derechos y obligaciones que los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector. En caso de renuncia por partes de los propietarios a ejercitar esta facultad, la Administración estará legitimada para la iniciación del correspondiente expediente de expropiación forzosa o de ocupación directa para la adquisición de los terrenos precisos.

3. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico reconocido por el planeamiento queda condicionado con todas sus consecuencias al efectivo cumplimiento dentro de los plazos establecidos de las obligaciones y cargas impuestas por la Propuesta de Innovación del planeamiento general y por el instrumento de ordenación que, en cada caso, la desarrolle.

Artículo 2.3. Obligaciones y cargas de los propietarios de Suelo Urbanizable Ordenado y de los Sistemas Generales adscritos.

1. Los propietarios de terrenos del Sector SUNS 1 Castellar Norte del área de ordenación, que resultan legitimados para llevar a cabo la ejecución del mismo están obligados:

a) 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 la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema de compensación.

b) A ceder al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera la superficie total destinada a viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión públicas, centros docentes, servicios de interés público y social y de los terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos necesarios.

c) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera la superficie de los terrenos, ya urbanizados, para materializar 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) A ceder a la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera los Sistemas Generales incluidos en el ámbito del Sector.

e) Costear todas las obras de urbanización interiores y exteriores al ámbito del Plan en los términos señalados en el art. 113 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Abonar las tasas, impuestos y gastos que legalmente correspondan por la redacción y ejecución del planeamiento urbanístico necesario para el desarrollo de la actuación.

g) 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.

2. Los propietarios integrados en la Junta de Compensación estarán obligados a:

a) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta que se constituya la Entidad Urbanística de Conservación o se haga cargo de la misma el ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

b) Edificar los solares en los plazos que se fijan en el Plan de Etapas del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada.

c) Integrarse en la Entidad Urbanística de Conservación en el caso que se constituya.

d) Prestar o hacer prestar a los contratistas adjudicatarios de las obras de urbanización garantías, por cualquiera de los medios previstos por la legislación aplicable.

e) 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.

f) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

g) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

Artículo 2.4. Ejecución del Plan de sectorización con ordenación pormenorizada

El ámbito del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada a través de una Unidad de Ejecución a desarrollar por el Sistema de Compensación.

Artículo 2.5. Determinación del Aprovechamiento Medio.

El presente documento de Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, determina el Aprovechamiento Medio del sector, quedando definido en apartado 4.3.10 Aprovechamiento y Gestión que asciende a 0,43 UA/m².

Artículo 2.6. Coeficientes pormenorizados.

Conforme a lo previsto en el art. 61.5 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada integra, respetando los criterios establecidos en el Plan General de Castellar de la Frontera, los coeficientes de ponderación relativos a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación.

- Residencial Plurifamiliar Protección 0.90
- Residencial Unifamiliar Protección 1.00
- Residencial adosada 1.10
- Usos terciarios 1.10

Los instrumentos de gestión podrán fijar y concretar la ponderación de los usos y tipologías, conforme a lo dispuesto en el art. 61.5 de la vigente redacción de la LOUA. De este modo establecerán las correcciones que considere conveniente, conforme a las bases de actuación de la Junta de Compensación, en dichos coeficientes de ponderación, atendiendo al uso, tipología y localización de las parcelas aportadas, y las que resulten de la adjudicación.

Artículo 2.7. Delimitación de etapas de urbanización.

El proyecto de urbanización establecerá las etapas urbanización para el desarrollo del sector mediante una única Unidad de Ejecución.

Artículo 2.8. Obtención del Suelo destinado a Usos Públicos.

El suelo destinado a dotaciones y demás usos públicos se obtiene mediante:

- a) Cesión obligatoria y gratuita en virtud de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.
- b) Expropiación u ocupación directa.
- c) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.

Artículo 2.9. Plazos para la ordenación detallada, la ejecución y la edificación.

1. La iniciativa de compensación de la UE habrá de formularse en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la entrada en vigor del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

2. El plazo máximo para la constitución de la Junta de Compensación de la UE será de seis (6) meses desde la Aprobación Definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación. No obstante, la administración urbanística podrá prorrogar este plazo por causa justificada.

3. El plazo máximo para la tramitación del Proyecto de Reparcelación y presentación de la UE ante el órgano municipal será de doce (12) meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesaridad.

4. El plazo máximo para la formulación del Proyecto de Urbanización de la UE será coincidente con el del Proyecto de Reparcelación, es decir, doce (12) meses desde la constitución de la Junta de Compensación o desde la declaración de su innecesaridad.

5. Las obras de urbanización de la UE se comenzarán en el plazo máximo de seis (6) meses a contar desde la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización, y concurriendo las autorizaciones administrativas competentes.

6. Los titulares de las parcelas calificadas para vivienda protegida, vendrán obligados a solicitar licencia de edificación en el plazo máximo de treinta y seis (36) meses a contar desde la recepción de la obra de urbanización correspondiente a la UE. En el caso de las parcelas destinadas a vivienda libre el plazo máximo será de noventa y seis (96) meses.

7. Esta planificación podrá modificarse de acuerdo a las posibilidades y recursos por iniciativa municipal, exclusivamente de forma debidamente justificada.

TÍTULO III

ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO 1

Estudios de detalle

Artículo 3.1.1. Condiciones generales.

Podrán delimitarse ámbitos para el desarrollo mediante de los Estudios de Detalle en el ámbito de este Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada, de acuerdo con el artículo 15 de la LOUA.

00306196

Artículo 3.1.2. Requisitos de diseño de los Estudios de Detalle.
Se ajustará a las determinaciones del marco legislativo de aplicación.

CAPÍTULO 2

Parcelaciones y segregaciones

Artículo 3.2.1. Parcelación y segregación de fincas.

1. Se considerará parcelación urbanística toda agrupación, división o subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más parcelas o lotes. No supone redistribución de carga y beneficios.
2. Los proyectos de parcelación o segregación solo podrán realizarse una vez aprobados los documentos de planeamiento u ordenación y de gestión que sean precisos. Estarán sometidos a previa licencia.
3. En todo caso se ajustarán a lo establecido en los artículos 66, 67 y 68 de la LOUA.
4. La parcela mínima será la establecida en cada caso en las condiciones particulares del presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.
5. No se permitirá ninguna segregación que dé lugar a parcelas que no reúnan las condiciones de ordenación y tamaño establecida en las ordenanzas que le sean de aplicación.
6. Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela.

Artículo 3.2.2. Proyectos de parcelación.

Los proyectos de parcelación contendrán la documentación requerida por las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

CAPÍTULO 3

Proyecto de Urbanización

Artículo 3.3.1. Desarrollo.

1. Las ejecuciones materiales de las determinaciones del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada se efectuarán mediante Proyecto de Urbanización conforme a los art. 98 y 99 de la LOUA.
2. El presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada se desarrollará mediante la formulación de un Proyecto de Urbanización para la Unidad de Ejecución, sin perjuicio de su ejecución por fases. No obstante, el Ayuntamiento podrá formular la delimitación de otros ámbitos debidamente justificados que permita el desarrollo del sector de forma ajustada a las necesidades de cada momento.

Artículo 3.3.2. Documentación y prescripciones técnicas

1. El Proyecto de Urbanización incorporará la documentación exigida en el Plan General de Ordenación Urbana de Castellar de la Frontera.
2. En todo caso, el Proyecto de Urbanización respetará las prescripciones técnicas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Castellar de la Frontera.
3. Los Proyectos de Urbanización, además de cumplir con lo estipulado en los Decretos 72/1992 y 298/1995 de la Junta de Andalucía para la accesibilidad y eliminación de barreras, deberán cumplir la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
4. El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio acústico que incluya la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor de forma que sea responsabilidad del

promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

5. El Proyecto de Urbanización cumplirá las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la citada Ley 7/2007, con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2. Contendrá asimismo las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

6. El Proyecto de Urbanización contendrá las recomendaciones señaladas en el documento «Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje» elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc, especialmente las contenidas en el Capítulo I.

7. El Proyecto de Urbanización incluirá el tratamiento de espacios libres y viario la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

8. El Proyecto de Urbanización incluirá el relleno de 29 cm del entorno del cauce como medida cautelar derivada de la zona afectada por la inundabilidad del periodo de retorno de 500 años.

9. El Proyecto de Urbanización incluirá medidas correctoras eficaces que disminuyan los niveles sonoros, y que permitan alcanzar los niveles requeridos por la legislación de aplicación.

10. Previo a la aprobación y ejecución del Proyecto de Urbanización, deberá solicitarse la autorización de Adif para determinar los condicionantes técnicos sobre la urbanización afectada que queda dentro de la zona de protección. Deberá tramitarse a consulta los tipos de cerramientos, tratamiento de borde urbano, puertas, etc.

Artículo 3.3.3. Gastos de urbanización.

A los efectos de determinar los costes de urbanización y su repercusión proporcional a los distintos propietarios en el desarrollo del sistema de actuación previsto, los gastos de urbanización incluirán los siguientes conceptos:

1. Obras de vialidad, comprendiendo las de movimiento de tierras, explanación, compactación, afirmado y pavimentación de las calzadas, Acerados, encintados y construcción de las canalizaciones en el subsuelo para los distintos servicios.

2. Obras de instalación y funcionamiento del suministro de agua potable y su distribución domiciliaria, instalación de hidrantes contra incendios y de riego, así como las de saneamiento, pluviales y aguas negras, que incluyen la construcción de los colectores generales, en la proporción que le corresponda al área.

3. Obras de suministro, conducción y distribución de energía eléctrica, así como la instalación completa de alumbrado público, de los servicios de telefonía y telecomunicaciones, y distribución de gas que se prevean.

4. Obras de urbanización, plantación y jardinería de los espacios libres y vías públicas, incluyendo su amueblamiento urbano.

5. Redacción técnica del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación detallada del Proyecto de Urbanización.

6. Gestión del sistema de actuación previsto, incluidos los gastos financieros.

7. Indemnizaciones que procedan legalmente a favor de titulares de derechos afectados por la ejecución del planeamiento y que sean incompatibles con éste.

8. Primera implantación de los servicios de recogida domiciliar de residuos sólidos urbanos.

9. La ejecución de los Sistemas Generales interiores al Sector podrá realizarse de forma simultánea al resto de obras de infraestructuras del Sector mediante su inclusión en el Proyecto de Urbanización o ejecutarse de forma independiente.

TÍTULO IV

CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Artículo 4.1. Entidad Urbanística de Conservación.

La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos correspondientes, compete al municipio de Castellar de la Frontera no estando prevista la constitución de Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo 4.2. Comienzo de la responsabilidad del deber de conservación de la urbanización por parte del municipio.

La asunción por el municipio de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta ese momento, el deber de conservación corresponderá, en todo caso, a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

Una vez finalizadas las obras de urbanización, habrá de procederse a la tramitación de la recepción de las mismas por el Ayuntamiento. La recepción de la urbanización determinará la posibilidad de acordar para las edificaciones existentes la declaración administrativa de legalización o de compatibilidad con la revisión, siempre y cuando el solicitante haya cumplido todos los deberes inherentes al sistema y acometido las obras necesarias según esta Ordenanza.

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 aprobado, así como a las prescripciones técnicas aprobadas por la Administración Municipal sobre calidad de la obra urbanizadora. Para ello, y para asegurar el cumplimiento de los deberes, obligaciones y compromisos contraídos, se exige la previa inspección por los Servicios Técnicos de Infraestructura y Urbanización y del Área de Medio Ambiente de este Ayuntamiento, así como el informe favorable de las distintas compañías suministradoras.

Se admite la posibilidad de recepciones parciales de obras de urbanización al objeto de poder autorizar las primeras ocupaciones siempre que el área ya urbanizada constituya una unidad funcional directamente utilizable y se haya producido respecto de la misma la recepción por la Junta de Compensación de conformidad con lo establecido en el artículo 180.2 del Reglamento de Gestión. Estas recepciones parciales deberán venir recogidas en los instrumentos de planeamiento que le sean de aplicación a las distintas unidades de actuación.

En todo caso, no se producirá la recepción de obras hasta tanto no se encuentren disponibles plenamente para el Ayuntamiento los suelos municipales lucrativos y no lucrativos (zonas verdes, educativo, deportivo, social), por lo que se requerirá informe previo del Servicio Municipal de Patrimonio.

La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción de la conservación por el municipio, el plazo de garantía, que será de un año. Durante este plazo, 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.

Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas para remediarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

TÍTULO V

CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS Y LA EDIFICACIÓN

Las obras de edificación solo podrán realizarse en aquellos suelos donde existan las condiciones objetivas necesarias para ser consideradas como solar.

No obstante, podrá autorizarse la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización en los términos previstos en el art. 41 del Reglamento de planeamiento urbanístico (R.D. 2.159/78 de 23 de junio).

Todas las obras relativas a edificación que se pretendan realizar dentro del ámbito de este Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada deberán ir precedidas del correspondiente Proyecto de Edificación.

Artículo 5.1. Condiciones Generales de los Usos.

1. Los usos permitidos en el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada, conforme a los establecidos en artículo 2.1.3 en Título II, Capítulo I, Régimen Urbanístico y División del Suelo, son los siguientes:

USOS LUCRATIVOS

- a) Residencial.
 - Unifamiliar y Plurifamiliar.
- b) Terciario y servicios.
 - Comercial, Hotelero, Oficina, Estaciones de servicio, Garaje y servicios del automóvil.

USOS DOTACIONALES

- c) Equipamientos.
- d) Espacios libres y zonas verdes.
- e) Viario y comunicaciones.
- f) Infraestructuras.

2. Para lo no establecido en las presentes Ordenanzas, las condiciones generales de estos usos son las reguladas por el citado en el Título 4 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Castellar de la Frontera.

3. El presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada establece para el Uso Residencial una Calificación pormenorizada de Vivienda Protegida, entendiéndose por tal:

- a) Viviendas de Protección Oficial conforme a la normativa vigente en cada momento.
- b) Viviendas de Protección Pública, entendiéndose 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.

4. Queda expresamente prohibida la implantación de grandes superficies minoristas.

Artículo 5.2. Morfología urbana residencial.

1. A los efectos del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, se entiende por morfología urbana residencial el resultado volumétrico y especial de la de la forma de agrupación de las edificaciones residenciales en una manzana.

2. Manzana: Es la superficie de parcela o conjunto de parcelas delimitadas por alineaciones exteriores continuas. Las manzanas del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada se ajustan a los siguientes tipos:

a) Área de Ordenanza 1. Manzanas de Viviendas Protegidas Unifamiliares en parcelas mínimas de noventa metros cuadrados (90 m²) de suelo de parcela neta.

b) Área de Ordenanza 2. Manzanas de Viviendas Unifamiliares en parcelas mínimas de ciento veinte metros cuadrados (120m²) de suelo de parcela neta.

c) Área de Ordenanza 3. Manzanas de Viviendas Protegidas Plurifamiliares en tipología de Edificación Abierta.

3. El Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada contiene un plano de ordenación en el que se grafían las distintas Áreas de Ordenanzas Residenciales que se proponen en la ordenación, y sobre las que en el Título VII de estas Ordenanzas Reguladoras se establecen las condiciones de uso, tipología edificatoria, parcelación, forma y volumen, edificación, posición de la edificación, cerramientos de parcela y usos compatibles.

Artículo 5.3. Condiciones generales de las edificaciones.

1. Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título 4, Capítulo 2, condiciones generales de la edificación del PGOU de Castellar de la Frontera, para cada uno de los usos permitidos por el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

2. Se adoptarán las medidas necesarias de aislamiento acústico de las edificaciones que garanticen la reducción del impacto de las infraestructuras ferroviarias y de carreteras adyacentes.

Artículo 5.4. Condiciones de calidad e higiene de la edificación.

1. Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título 4, Capítulo 2, sección 2.ª del PGOU de Castellar de la Frontera, para cada uno de los usos permitidos por el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

Artículo 5.5. Condiciones de estética de la edificación.

1. Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título 4, Capítulo 2, sección 3.ª del PGOU de Castellar de la Frontera, para cada uno de los usos permitidos por el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

Artículo 5.6. Normas de protección de la edificación.

1. Serán de aplicación las determinaciones sobre estos aspectos contenidos en el Título 4, Capítulo 4, sección del PGOU de Castellar de la Frontera, para cada uno de los usos permitidos por el presente Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada.

Artículo 5.7. 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 recomiendan 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) 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.

d) 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 prohíbe el uso del Fuel-oil.

e) El Proyecto de Urbanización incluirá el relleno de 29 cm del entorno del cauce como medida cautelar derivada de la zona afectada por la inundabilidad del periodo de retorno de 500 años.

f) Los Proyectos de Edificación, incluirán el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

TÍTULO VI

CONDICIONES GENERALES DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO I

Urbanización de los espacios viarios

En lo contenido en este apartado de las presentes ordenanzas será de aplicación lo establecido en el Título 4, Capítulo 3.

Artículo 6.1.1. Condiciones de trazado de la red viaria.

En la red viaria proyectada se distinguen los siguientes tipos a considerar:

- Viario rodado y peatonal.
- Viario de circulación compartida.
- Aparcamientos.

En el diseño de las nuevas vías se dotará de la mayor continuidad posible a los tráficos peatonales, tales como aceras y cruces.

La rasante de las vías se adaptará a la topografía del terreno, evitando en lo posible el movimiento de tierras.

Se evitará en lo posible la apertura de las vías en fondo de saco

Sera de obligado cumplimiento la legislación vigente en materia de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas Reglamento que regula las normas para la Accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo y el transporte en Andalucía (Decreto 293/2009).

Artículo 6.1.2. Condiciones del viario rodado y peatonal.

1. Las vías de tráfico rodado cumplirán las siguientes condiciones generales:

- a) El ancho mínimo medido entre alineaciones exterior se fija en (8) metros.

b) La calzada no podrá ser inferior a (5) metros para las vías de doble sentido de circulación, y de (3,5) metros para las de sentido único.

c) Las aceras tendrán un ancho mínimo de (1,0) metro y cumplirán con lo especificado para la eliminación de barreras urbanísticas.

d) La pendiente longitudinal máxima se fija en el 12%, y la mínima en el 1%.

e) La pendiente transversal máxima será del 2%.

f) La altura del bordillo será de 0,14 m máxima.

2. Cuando las aceras tengan una dimensión mayor a (1,50) metros, se preverá la plantación de arbolado. Se podrá plantar en aceras de ancho menor siempre que en función de las características y necesidades de la especie arbórea a implantar, se garantice un paso suficiente para el peatón como mínimo de (1) metro.

3. La colocación de los báculos de luz y señalizaciones en aceras deberá permitir un paso libre de (1) metro como mínimo respecto de las fachadas. Si esto no fuera posible, se ampliará el acerado o se recurrirá a la instalación mural en fachadas o báculos sobre cerramientos de parcelas.

4. Podrán autorizarse pendientes mayores a la máxima admitida por las características del terreno y siempre que se emplee un pavimento antideslizante.

5. Las vías se diseñarán para soportar las cargas y el tráfico que vaya a tener. No obstante, se consideran como mínimo los siguientes tratamientos:

a) Para las calzadas:

a.1. Las calzadas con tratamientos asfáltico se realizarán con las siguientes disposiciones:

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 20 cm de zahorra artificial.
- Riego de imprimación
- Capa intermedia de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico «Tipo III».
- Riego de adherencia
- Capa de rodadura de 4 cm de espesor de aglomerado asfáltico «TIPO IV».

a.2. Las calzadas con tratamiento de hormigón:

- Terreno compactado al 90% PN.
- Base de 15 cm de espesor de arena de río con tamaño máximo del grano de 0,50 m.
- Losa de 15 a 20 cm de espesor de hormigón con resistencia característica de 25kg/m² con juntas cada 5 metros.

a.3. Las calzadas con adoquines de piedra granítica o de hormigón se podrán realizar sobre base de arena o de hormigón, siguiendo en este caso las condiciones que en cada caso prevea el Ayuntamiento.

b) El encintado se realizará con bordillo de piedra natural o con piezas de hormigón.

b) El acerado se ejecutará, como mínimo bien con un solado de piezas de cemento comprimido sobre solera de hormigón (h-150) de diez (10) cm de espesor o bien mediante una solera de quince (15) cm de espesor despiezada según juntas de dimensiones con medida máxima 4 x 1,50 m.

Se podrán disponer superficies no enlosadas a base de tierra compactada o ajardinada, siempre que la anchura de la parte enlosada no sea inferior a (1) metro.

Para la evacuación de aguas se dispondrán las superficies inclinadas hacia la calzada con una pendiente no inferior al uno y medio (1,50) por ciento.

Artículo 6.1.3. Condiciones del viario de circulación compartida.

1. No se establece separación física entre los espacios para uso de vehículos y de peatones, por lo que se evitará la impresión de separación entre calzada y acera. En este tipo de viario se incluye el viario interior del cada uno de las dos agrupaciones de manzanas.

Si se separan, la calzada y acerado cumplirán las condiciones del artículo anterior.

2. Podrán emplearse distintos materiales o color para separar el espacio peatonal del rodado, siempre que la sección de la calle sea suficiente.
3. El ancho mínimo será de 6 metros para las vías de nueva creación.
4. La pendiente longitudinal máxima será del 12% y la mínima del 1%. Podrán autorizarse pendientes superiores a la máxima cuando esté justificado por las características del terreno y siempre que se coloque un pavimento antideslizante.
5. Se dispondrá arbolado en los ensanchamientos de las vías cuyas dimensiones lo permitan.

Artículo 6.1.4. Condiciones del viario peatonal.

1. Las vías peatonales tendrán como anchura mínima (5) metros.
2. Se admiten rampas escalonadas o escalinatas de huella mínima de 0,80 metros, permitiéndose tramos en escalera de huella no inferior a 0.30 metros en grupos de doce escalones como máximo. Las contrahuellas no superarán los 0,17 metros.
3. La pendiente longitudinal máxima será del 8%, pudiendo admitirse pendientes hasta del 12% con pavimento antideslizante.
4. Las pendientes transversales se dispondrán hacia el centro de la vía, con un máximo del 2% para evacuación de aguas pluviales.
5. En todo lo posible debe preverse la posibilidad de acceso ocasional de vehículos.
6. Respecto a los materiales:
 - a) Se permite con carácter mínimo para las vías peatonales el encintado y delimitación de las mismas mediante piezas de bordillo de hormigón prefabricado, que será obligado también en las contrahuellas de peldaños y escalinatas.
 - b) Para el pavimento se dispondrá una solera de hormigón de 10 cm de espesor que podrá recubrirse con losetas para exterior o tratamiento adecuado de superficie de dicha solera, con una anchura de 2m pudiendo tratarse el resto de la vía peatonal con terreno natural compactado.

Artículo 6.1.5. Condiciones de las áreas de aparcamiento.

1. Siempre que sea posible, las áreas de aparcamiento contarán con arbolado o elementos de jardinería.
2. Se deberá de reservar un mínimo de una plaza por cada cincuenta (50) o fracción, para vehículos de minusválidos, con unas dimensiones mínimas de cinco (5) o tres con sesenta (3,60) metros, siendo obligado en las cercanías de todo equipamiento público.

Las plazas de aparcamiento en línea tendrán una dimensión mínima de dos con veinte (2,20) metros o cuatro y medio (4,50) metros, y de dos y medio (2,50) metros por cuatro y medio (4,50) metros en bacteria. El tamaño mínimo para las plazas de caminos será de tres (3) metros por diez (10) metros.
3. El módulo mínimo de reserva de aparcamientos será de una plaza por cada 100 m² de edificación.
4. Respecto a los materiales se atenderán a las condiciones de las vías secundarias pudiéndose realizar también en base a solera de 15 cm de espesor, debidamente tratada para el paso de automóviles y antideslizantes, dividida en losas de dimensiones máximas de 5,00 x 5,00 metros.
5. El módulo de reserva de aparcamientos en las áreas de nueva creación será de usos residenciales, de una plaza por cada vivienda o por cada 100 m² de edificación, en usos comerciales 1 plaza por 100 m² construidos, en servicios de carretera 1 por cada 50 m² y para salones de celebraciones 1 plaza por cada 25 m² de edificación.

Artículo 6.1.6. Aparcamientos para personas con movilidad reducida

1. En las zonas destinadas a estacionamiento de vehículos en vías o espacios libres públicos, se reservarán con carácter permanente, y tan próximos a los itinerarios peatonales como sea posible, una de cada cuarenta (40) plazas o fracción para

vehículos que transporten personas con movilidad reducida. Además, en todo caso será de aplicación el Decreto 72/92 y la Ordenanza Municipal sobre accesibilidad o la reglamentación que los sustituya o complemente.

2. Las plazas reservadas tendrán un ancho mínimo de trescientos sesenta (360) centímetros, pudiendo ser de doscientos sesenta (260) centímetros cuando por el lado del usuario de silla de ruedas (o persona con movilidad reducida) exista un espacio libre mínimo de un (1) metro de anchura. La longitud de la plaza será como mínimo de cinco (5) metros. En los accesos a las plazas de aparcamiento viarios, la acera estará rebajada al nivel de la calzada en forma de vado peatonal.

Artículo 6.1.7. Aparcamientos bicicletas.

Los Proyectos de Urbanización incluirán en sus determinaciones la señalización de espacios exclusivos para estacionar bicicletas incluyendo los soportes adecuados, a razón de un mínimo de una (1) plaza por cada diez (10) de aparcamientos en superficie.

Artículo 6.1.8. Supresión de barreras físicas.

1. Se procurará la supresión de barreras físicas que dificulten la circulación de sillas de ruedas, coches de niños o invidentes, para lo que se dispondrán rebajes en bordillos y accesos a edificios y se eliminarán los resaltos en las calles más estrechas o peatonales.

2. El correspondiente Proyecto de Urbanización deberán garantizar el cumplimiento del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

CAPÍTULO II

Urbanización de los espacios libres

Artículo 6.2.1. Respeto a la configuración del terreno.

La urbanización de los espacios libres se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno. En particular las zonas verdes dispuestas en terrenos de pendiente más o menos acusada deberán ordenarse mediante rebajes y abancalamientos que permitan su utilización como áreas de estancia y paseo, debidamente integradas a través de los elementos de articulación tales como itinerarios peatonales, escaleras, líneas de arbolado y otros análogos.

Artículo 6.2.2. Condiciones de diseño de los espacios libres.

1. En los proyectos de obras de urbanización se deberá definir y prever la suficiente dotación de arbolado y jardinería, aun cuando su implantación no esté prevista a corto plazo.

2. Las especies vegetales a implantar deberán ser de mantenimiento fácil y económico. Se elegirán preferiblemente las autóctonas de la zona y aquellas que resulten compatibles con ellas, considerando además de las características naturales, su incidencia en la forma e imagen del espacio.

3. En los jardines podrán disponerse elementos de mobiliario, áreas de arena, láminas de agua, espacios para el juego y deporte, compatibles con el ajardinamiento y plantaciones, así como con las zonas de reposo y paseo.

4. Los espacios de plaza tendrán un carácter más urbano, predominando los pavimentos duros. Contarán con arbolado y jardinería ornamental.

5. Las distancias entre plantaciones dependerán de su especie, no debiendo superar los 12 metros. Los troncos se protegerán durante los primeros años de la plantación.

00306196

CAPÍTULO III**Las infraestructuras urbanas básicas****Artículo 6.3.1. Red del abastecimiento de agua.**

1. En las previsiones de los proyectos a realizar, salvo justificación en contra, el consume medio diario se ajustará a los siguientes valores de cálculo:

a) Para áreas residenciales: 250 litros/habitante/día, con factor punta de 1,7 considerando un número de habitantes de 4 por vivienda.

El Proyecto deberán justificar la disponibilidad de esta dotación, así como recoger las obras para acerar hasta la parcela en cuestión las conducciones necesarias.

2. La presión mínima en el puente más desfavorable de la instalación deberá ser de una atmosfera.

3. La red de distribución se diseñará preferentemente de tipo malla, y no será exigible red de riego independiente siempre que se justifique la existencia de presión suficiente.

Las conducciones serán subterráneas y seguirán el trazado de la red viaria y de los espacios libres de uso público. Las acometidas a parcelas dispondrán de llaves de paso registrables.

4. La profundidad de las zanjas garantizara la protección de las tuberías de los efectos de tránsito rodado y otras cargas exteriores, preservándose de las variaciones de la temperatura.

5. La profundidad mínima bajo calzada será tal que la generatriz superior de la tubería quede a (1) metro de la superficie y bajo acera podrá ser de hasta (60) cm; si no pudieran respetarse estos mínimos por la topografía o por cruces con otras infraestructuras, deberán tomarse las medidas de protección necesarias.

6. Las conducciones de agua estarán siempre a nivel superior de las e red de saneamiento y alcantarillado, con distancias vertical y horizontales no inferiores a un (1) metro.

7. Las acometidas se ejecutarán a costa de los particulares interesados, previa licencia y modelo del Ayuntamiento.

8. Si el suministro se realiza mediante pozos deberán justificarse la potabilidad de las aguas destinadas a usos no industrial mediante los correspondientes análisis químico y bacteriológicos, según las determinaciones de la legislación vigente en el material.

9. En los proyectos de obras de urbanizaciones se contemplarán bocas de riego cada 50 m y cada 200 bocas de incendios.

Artículo 6.3.2. Red de saneamiento.

1. La red de alcantarillado será de tipo unitario, salvo aquellas áreas en que se justifique la conveniencia de emplear un Sistema separativo.

2. Las aguas verterán siempre a colectores públicos, debiendo indicarse la capacidad de absorción del mismo.

3. La red se diseñará teniendo en cuenta los siguientes criterios:

a) Velocidad del agua a sección llena: 0,5 a 2,5 m/ser.

b) Cámaras de descarga con capacidad de:

0,50 m³ en cabecera.

0,30m³ en alcantarillado.

1,00m³ en restantes.

c) Se preverán pozos de registro visitables en los cambios de dirección y de rasante, y cada cincuenta (50) metros como mínimo en los tramos rectos.

d) Los aliviaderos de crecida de aguas pluviales se situarán lo más próximo posible a los cauces naturales.

4. Las conducciones serán subterráneas y discurrirán por la red viaria y espacios libres de uso público.

5. Queda prohibido el uso de fosa sépticas, pozos negros o similares en Suelo Urbano.

6. La sección interior mínima a utilizar en las conducciones generales será de 300 mm de diámetro.

7. Los conductos podrán ser de hormigón, fibrocemento o PVC, excepto para secciones superior a 600 mm que serán de hormigón armado, recibiendo sobre lecho de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro y apisonado como mínimo al 90% PN.

8. Se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 m con una superficie de recogida no mayor a 600 m².

9. Las acometidas se realizarán siempre a pozo de registro.

Siempre se dispondrá una arqueta o pozo registrable previo a la conexión de la red del edificio a la red general dentro de la propia parcela o a pie de portal, si lo anterior no fuera posible.

10. Las acometidas serán por cuenta del particular interesado previa solicitud.

Artículo 6.3.3. Infraestructuras para la energía eléctrica.

1. Cumplirán las normativas, instrucciones y reglamentos que estipulen las instituciones, organismos o empresas a las que se confíe su explotación.

2. En suelo urbano todas las instalaciones de abastecimiento de energía eléctrica serán subterráneas, salvo que se justifique razonadamente su improcedencia.

3. Cuando sea necesario disponer subestaciones, se colocarán bajo cubierto en edificación debidamente protegida y aislada, salvo que se dispusieran en terrenos destinados a tal fin o cumplieran las instrucciones de seguridad requeridas.

4. Las estaciones de transformación de dispondrán bajo cubierto en edificios adecuados a tal fin y acordes con el entorno. Se procurará la integración de los centros de transformación en edificios de otro uso, admitiéndose en disposición subterránea siempre que cuenten con acceso directo desde vía pública, y drene directamente a la red pública de alcantarillado.

5. Las redes subterráneas deberán estar protegidas entre ellas y separadas adecuadamente. Los tendidos en zanjas y canalizaciones se dotarán de elementos de protección y señalización que permitan su accesibilidad por medios normales en cualquier punto de la red.

Artículo 6.3.4. Condiciones de alumbrado público.

El alumbrado público deberá satisfacer los siguientes niveles mínimos de iluminación:

- En viario principal: 10 lux.
- En viario secundario: 8 lux.
- En viario peatonal: 5 lux.
- En espacios libres y paseos: 12 lux.

2. Las instalaciones que satisfagan los parámetros establecidos deben realizarse de forma que se logre minimizar sus costos actualizados al momento de su puesta en servicio (inversión más gastos de explotación) y la vida media económica prevista, que deberá ser de 18 años en vías de tráfico rodado, pudiendo rebajarse a 15 años en las de tráfico peatonal.

Para ello se utilizarán equipos de alta calidad: conductores que satisfagan las normas UNE, soportes adecuadamente protegidos a la corrosión, luminarias cerradas con sistemas ópticos que minimicen su envejecimiento, lámparas de alta eficacia, larga vida media y reducida de precios, etc.

3. En todo caso, la situación de los centros de mando será tal que ocupen un lugar secundario en la escena visual urbana y no ocasiones inconvenientes al vecindario, ni para transitar no por la producción de ruidos molestos.

4. Todos los elementos visibles del alumbrado público armonizaran con las características urbanas de la zona.

5. Las redes de distribución serán preferentemente subterráneas. Este tipo de tendido será obligatorio en zonas con arbolado o aceras de anchura superior a 2 metros, excepto cuando se utilicen brazos murales como soporte, y siempre que se grapen a fachada.

6. En cualquier caso, las instalaciones satisfarán las exigencias de los reglamentos Electrotécnicos vigentes, así como aquellas que en su caso elabore el Ayuntamiento.

Artículo 6.3.5. Infraestructuras de telecomunicación.

Para la ejecución de nuevas canalizaciones se implantará el procedimiento de Sistema de Infraestructuras Compartidas para varios operadores de telecomunicación.

Artículo 6.3.6. Ubicación de contenedores para recogida de residuos sólidos.

En los Proyectos de Urbanización se deberá prever el acondicionamiento de zonas reservadas para la ubicación de contenedores para la recogida selectiva de residuos sólidos, incluyendo los propios contenedores, en la proporción que resulte en función de la población servida y con las características técnicas que establezca el Ayuntamiento o la Ordenanza Municipal sobre Higiene Urbana (BOP núm. 213, de 15 de septiembre de 1997).

Artículo 6.3.7. Mobiliario urbano.

1. Deberán preverse la suficiente dotación de elementos de mobiliario urbano tales como bancos, papeleras, fuentes y similares. Deberán resolverse de forma sencilla, cuidando su adecuación al entorno.

2. Serán de conservación sencilla y económica, y se dispondrán de forma que no supongan un obstáculo en el tránsito y circulación normal.

Artículo 6.3.8. Protección al ruido.

Se dispondrán barreras acústicas para la protección al ruido de las infraestructuras viarias y ferroviarias.

TÍTULO VII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS MANZANAS RESIDENCIALES

CAPÍTULO I

Áreas de Ordenanzas

Artículo 7.1. Estructuración en Áreas de Ordenanzas.

Los núcleos residenciales se estructuran en Áreas de Ordenanzas, que agrupan diferentes manzanas residenciales con características morfo tipológicas análogas, y que se encuentran identificadas en el Plano de Ordenación.

a) Área de Ordenanza 1. Manzanas de Viviendas Protegidas Unifamiliares en parcelas mínimas de noventa metros cuadrados (90 m²) de suelo de parcela neta.

b) Área de Ordenanza 2. Manzanas de Viviendas Unifamiliares en parcelas mínimas de ciento veinte metros cuadrados (120 m²) de suelo de parcela neta.

c) Área de Ordenanza 3. Manzanas de Viviendas Protegidas Plurifamiliares Protegida en tipología de Edificación Abierta.

CAPÍTULO II

Condiciones particulares del área de ordenanza 1: tipología de vivienda protegida unifamiliar

Artículo 7.2. Tipología de vivienda protegida unifamiliar.

Artículo 7.2.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con manzanas para las que el vigente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada prevé esta tipología. Se aplicará sobre manzanas colindantes al núcleo urbano de Castellar de la Frontera, manzanas identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

MANZANA 1:

1. Superficie de Manzana: 2.506,44 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 27 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 2.835 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,13 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 2.835 m²t.

MANZANA 3:

1. Superficie de Manzana: 2.102,10 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 21 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 2.205 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,05 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 2.205 m²t.

MANZANA 7:

1. Superficie de Manzana: 2.860,00 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 28 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 2.940 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,03 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 2.940 m²t.

MANZANA 8:

1. Superficie de Manzana: 1.790,16 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 20 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 2.100 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,17 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 2.100 m²t.

MANZANA 11:

1. Superficie de Manzana: 1.406,34 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 14 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 1.470 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,05 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 1.470 m²t.

Artículo 7.2.2. Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los usos residenciales de edificación abierta para viviendas en tipologías preferentemente unifamiliares adosadas o en hilera, siendo el programa de estas viviendas de (3) tres dormitorios como mínimo.

Artículo 7.2.3. Condiciones particulares de parcelación.

De acuerdo con el PGOU como norma general, se consideran parcelas mínimas aquellas que tengan una superficie de 90 m² por vivienda, y una fachada mínima a

vía pública de 5 (cinco) metros de longitud y sus características geométricas permitan inscribir en su interior una circunferencia de 5,00 m de diámetro.

Artículo 7.2.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Se establece con carácter general para esta tipología una alineación a vial obligatoria máxima en el 50% de longitud de fachada, para parcelas cuyo frente de parcela sea mayor de 6 m, quedando excluidas de esta obligación las parcelas que posean un frente mínimo de 5 m.

En parcelas, cuyo acceso a las mismas, se realice a través de viario tipo compartido, la fachada se retranqueará una distancia de 5 m desde la alineación a vial. Líneas de retranqueo señalado en plano de ordenación.

La manzana 1 posee la prohibición de acceso rodado desde la calle Guadiaro, por lo que la edificación a esta calle y a la calle paralela tendrá la edificación que cumplir la alineación obligatoria en el 100% de la longitud de fachada en planta baja, pudiendo reducirse al 50% en planta alta.

De acuerdo con el PGOU y sin perjuicio a terceros se permite edificar adosado a medianería, debiendo tener ésta, tratamiento de fachada al menos en cuanto a materiales y remates.

Artículo 7.2.5. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será el resultado de la aplicación del artículo relativo a altura, limitada a dos plantas (baja+1), posición de la edificación en la parcela y al de dimensión mínima de patios establecida en esta ordenanza.

La superficie ocupada bajo rasante podrá ser el 100% de la superficie de parcela. El uso permitido bajo rasante es el garaje-aparcamiento y/o trastero.

Artículo 7.2.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar, por vivienda será la indicada en el presente capítulo y en plano de ordenación del presente documento.

Las parcelas proyectadas albergarán viviendas de 3 dormitorios como mínimo.

Artículo 7.2.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 (baja+una) plantas y de 7 (siete) metros.

La parcela dispondrá de espacio libre con un ancho mínimo de 3 m destinado al uso de aparcamiento (salvo en la fachada a la calle Guadiaro de la manzana 1).

En cuanto a las dimensiones mínimas de plaza de aparcamiento, altura libre, accesos de garaje y otros se cumplirá con lo establecido en el artículo 4.1.11 relativo a las condiciones del uso Garaje del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

Artículo 7.2.8. Condiciones particulares de las construcciones por encima de la altura máxima.

En general, por encima de la altura definida como máxima solo se admite la construcción de elementos de cubierta, tales como cajas de escalera, lavaderos, depósitos, chimeneas y similares, nunca piezas vivideras que deberán integrarse dentro de la composición del edificio. No se admitirán estancias de ningún tipo en el espacio bajo cubierta salvo las requeridas para la formación de cubierta.

Tales construcciones tendrán una altura máxima de 2.70 metros, y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública, para ello quedarán retranqueadas de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros.

En cuanto a cubiertas inclinadas y antepechos, barandillas y remates ornamentales se cumplirá con lo establecido en el artículo 4.2.13 del Plan General de Ordenación Urbana de Castellar.

Artículo 7.2.9. Condiciones particulares de patios.

Solo se permitirá la ubicación de patios de parcela en todas sus modalidades, en las condiciones y dimensiones reguladas en el Capítulo II, Condiciones Generales de la Edificación artículos 4.2.17, 4.2.18 y el 4.2.19 del Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar.

Artículo 7.2.10. Condiciones particulares de uso.

El uso dominante de las parcelas residenciales, será el de vivienda (unifamiliar o colectiva con división horizontal tumbada) considerándose usos tolerados o compatibles los usos como el de pequeños locales comerciales de hasta 250 m².

También se permiten los talleres artesanales y de confección siempre que su superficie sea menor de 250 m², la potencia instalada no supere lo 10 kW y no produzcan ruidos en el exterior que superen los límites impuestos por la normativa vigente para zona residencial.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria (incluida la ganadera) que no se ajusten a las limitaciones anteriores. En este sentido, la estabulación de más de cuatro cabezas de ganado se considerará como actividad industrial.

Artículo 7.2.11. Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de parcela en fabrica será de 2 metros, a excepción de la fachada donde podrá ser hasta 1 metro de fábrica y 1 metro de setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 7.2.12. Reserva de aparcamientos.

En el interior de cada parcela se reservará como mínimo, una plaza de aparcamiento por vivienda, y se tendrá en cuenta lo previsto en el art. 4.3.10 del PGOU. En usos distintos al residencial dominante, se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m², y 50 m² en caso de agrupación de parcelas.

Artículo 7.2.13. Excepciones.

Los parámetros anteriores referentes a parcela mínima, edificabilidad, ocupación y aparcamientos, no serán de aplicación en aquellas actuaciones de viviendas con algún grado de protección oficial que, a juicio del ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen otros, valores.

CAPÍTULO III**Condiciones particulares de la Área de Ordenanza 2: Tipología de vivienda unifamiliar****Artículo 7.3. Tipología de vivienda unifamiliar.****Artículo 7.3.1. Ámbito de aplicación.**

Las áreas que integran esta zona se corresponden con manzanas para las que el vigente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada prevé esta tipología de vivienda libre. Se aplicará sobre manzanas centrales del sector, manzanas identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

MANZANA 6:

1. Superficie de Manzana: 1.800 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 14 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 2.100 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,17 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 2.100 m²t.

00306196

MANZANA 10:

1. Superficie de Manzana: 3.356,66 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 28 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 4.200 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,25 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 4.200 m²t.

MANZANA 12:

1. Superficie de Manzana: 915,30 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 8 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 1.200 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 1,31 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 1.200 m²t.

Artículo 7.3.2. Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los usos residenciales de edificación abierta para viviendas en tipologías preferentemente unifamiliares aisladas, adosadas o en hilera.

Artículo 7.3.3. Condiciones particulares de parcelación.

Como norma general, se consideran parcelas mínimas aquellas que tengan una superficie de 120 m² por vivienda, y una fachada mínima a vía pública de 8,00 (ocho) metros de longitud por vivienda y sus características geométricas permitan inscribir en su interior una circunferencia de 8,00 m de diámetro, por vivienda.

Artículo 7.3.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

Se establece con carácter general para esta tipología una alineación a vial obligatoria máxima en el 50% de longitud de fachada.

En parcelas, cuyo acceso a las mismas, se realice a través de viario tipo compartido la fachada se retranqueará una distancia de 5m desde la alineación a vial. Líneas de retranqueo señalado en plano de ordenación.

Sin perjuicio a terceros se permite edificar adosado a medianería, debiendo tener ésta, tratamiento de fachada al menos en cuanto a materiales y remates.

Artículo 7.3.5. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será el resultado de la aplicación del artículo relativo a posición de la edificación en la parcela y al de dimensión mínima de patios establecida en esta ordenanza.

La superficie ocupada bajo rasante podrá ser el 100% de la superficie de parcela. El uso permitido bajo rasante es el garaje-aparcamiento y/o trastero.

Artículo 7.3.6. Condiciones particulares de edificabilidad:

La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar, indicada en el presente capítulo y en plano de ordenación del presente documento.

Artículo 7.3.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 (baja+una) plantas y altura máxima siete metros (7) metros a la parte inferior, del alero de la cubierta.

Artículo 7.3.8. Condiciones particulares de las construcciones por encima de la altura máxima.

En general, por encima de la altura definida como máxima solo se admite la construcción de elemento de cubierta, tales como cajas de escalera, instalaciones,

chimeneas y similares, y usos vinculados a la planta inferior que deberán integrarse dentro de la composición del edificio.

Tales construcciones tendrán una altura máxima de 2.70 metros, y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública, para ello quedarán retranqueadas de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros.

En cuanto a cubiertas inclinadas y antepechos, barandillas y remates ornamentales se cumplirá con lo establecido en el artículo 4.2.13. del Plan General de Ordenación Urbana de Castellar.

Artículo 7.3.9. Condiciones particulares de uso.

De acuerdo con el PGOU de Castellar de la Frontera, las condiciones particulares de uso son las siguientes:

El uso dominante de las parcelas residenciales, será el de vivienda unifamiliar considerándose usos tolerados o compatibles los usos como el de pequeños locales comerciales de hasta 250 m².

También se permiten los talleres artesanales y de confección siempre que su superficie sea menor de 250 m², la potencia instalada no supere lo 10 Kw y no produzcan ruidos en el exterior que superen los límites impuestos por la normativa vigente para zona residencial.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria (incluida la ganadera) que no se ajusten a las limitaciones anteriores. En este sentido, la estabulación de más de cuatro cabezas de ganado se considerará como actividad industrial.

Artículo 7.3.10. Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de parcela en fabrica será de 2 metros, a excepción de la fachada donde podrá ser hasta 1 metro de fábrica y 1 metro de setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

Artículo 7.3.11. Reserva de aparcamientos.

En el interior de la parcela se reservará, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificado. En áreas de nueva creación se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 4.3.10.

En la zona son proyectados un total de 229 plazas de aparcamiento, siendo obligatorio en vía pública un número de 125 plazas de aparcamiento, por lo que tenemos un sobrante de 104 plazas de aparcamiento en vía pública.

Si la superficie construida de uso terciario es de 4918,24 m²t /100 m²t = 49 plazas necesarias como reserva del uso terciario.

Como tenemos 104 plazas de aparcamiento en vía pública no obligatorias, estas plazas de aparcamiento permiten absorber la demanda de las 49 plazas de aparcamiento del uso terciario.

CAPÍTULO IV

Condiciones particulares de la Área de Ordenanza 3: Tipología de vivienda plurifamiliar protegida en ordenación abierta

Artículo 7.4. Tipología de vivienda plurifamiliar protegida en edificación abierta.

Artículo 7.4.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con manzanas para las que el vigente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada prevé esta tipología de vivienda plurifamiliar, en bloque aislado. Se aplicará sobre manzanas situadas de forma

diseminada por todo el sector, manzanas identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

MANZANA 2:

1. Superficie de Manzana: 931,64 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 12 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 1.059,96 m²t.
4. Edificabilidad Terciaria: 200 m²t.
5. Coeficiente de edificabilidad: 1,35 m²t/m²s.
6. Máxima edificabilidad: 1.259,96 m²t.

MANZANA 4:

1. Superficie de Manzana: 931,64 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 12 viv
3. Edificabilidad Residencial: 1.059,96 m²t.
4. Edificabilidad Terciaria: 200 m²t.
5. Coeficiente de edificabilidad: 1,35 m²t/m²s.
6. Máxima edificabilidad: 1.259,96 m²t.

MANZANA 5:

1. Superficie de Manzana: 729,30 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 12 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 1.059,96 m²t.
4. Edificabilidad Terciaria: 715 m²t.
5. Coeficiente de edificabilidad: 2,43 m²t/m²s.
6. Máxima edificabilidad: 1.774,96 m²t.

MANZANA 9:

1. Superficie de Manzana: 920,90 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 12 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 1.059,96 m²t.
4. Edificabilidad Terciaria: 600 m²t.
5. Coeficiente de edificabilidad: 1,80 m²t/m²s.
6. Máxima edificabilidad: 1.659,96 m²t.

MANZANA 13:

1. Superficie de Manzana: 1.412,58 m²s.
2. Número máximo de viviendas: 42 viv.
3. Edificabilidad Residencial: 3.709,86 m²t.
4. Coeficiente de edificabilidad: 2,63 m²t/m²s.
5. Máxima edificabilidad: 3.709,86 m²t.

Artículo 7.4.2. Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los usos residenciales de edificación abierta para viviendas en tipologías preferentemente plurifamiliares, bloque aislado.

Siendo el programa de estas viviendas de (1) uno y (2) dos y tres (3) dormitorios.

Artículo 7.4.3. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela.

La fachada de la edificación se retranqueará una distancia igual a tres (3) metros desde la alineación a vial, a excepción de las manzana 5, adyacente al espacio libre, y la manzana 9, adyacente a la pasarela de rasante elevada sobre la vía ferroviaria y la carretera, según se señala en plano ordenación pormenorizada del presente documento.

Podrá redactarse Estudio de Detalle en la manzana 12 de acuerdo con los artículos 3.1.1 y 3.1.2 de esta norma.

Artículo 7.4.4. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima sobre rasante de parcela neta edificable es el resultado de separación a linderos y ubicación de patios interiores necesarios.

El espacio libre de edificación se destinará preferentemente a jardín, que deberá ajardinarse al menos en un cuarenta por ciento (40%) de su superficie y urbanizarse íntegramente.

Artículo 7.4.5. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar, por vivienda será la indicada en el presente capítulo y en plano de ordenación del presente documento.

Artículo 7.4.6. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

La altura máxima de edificación será de 2 (baja + una) plantas y de 7 (siete) metros a excepción de las manzanas 2, 4, 5, 9 y 13, que podrán tener 3 (baja + una + ático) plantas de altura y 10 (diez) metros.

La planta ático de las manzanas 2 y 4 deberá retranquearse como mínimo 3 m respecto al perímetro de la fachada con el objeto de garantizar la integración paisajística. La alineación de fachada de planta baja de las manzanas 5, 9 destinadas a uso terciario deberá retranquearse como mínimo la distancia señalada en el plano O3 respecto al perímetro de la planta superior con el objeto de destinar esa superficie a espacio porticado de uso público. Podrá completarse la edificabilidad asignada en su caso, en cada una de las manzanas ocupando parcialmente la planta ático con un retranqueo mínimo de 3 m respecto de la fachada para garantizar la integración paisajística.

Podrá redactarse Estudio de Detalle de acuerdo con los artículos 3.1.1 y 3.1.2 de esta norma, pudiendo modificarse la ocupación de la manzana 12 hasta alcanzar el máximo del 85% de la misma.

Artículo 7.4.7. Condiciones particulares de las construcciones por encima de la altura máxima.

En general, por encima de la altura definida como máxima solo se admite la construcción de elemento de cubierta, tales como cajas de escalera, depósitos, chimeneas y similares, que deberán integrarse dentro de la composición del edificio. Se podrán situar en cubierta zona de tendedero, con elementos de ocultación de vistas desde el exterior.

Tales construcciones tendrán una altura máxima de 2.70 metros, y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública, para ello quedarán retranqueadas de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros.

En cuanto a cubiertas inclinadas y antepechos, barandillas y remates ornamentales se cumplirá con lo establecido en el artículo 4.2.13 del Plan General de Ordenación Urbana de Castellar.

El Estudio de Detalle no podrá aumentar las alturas de la edificación asignada en el plano de Ordenación.

Artículo 7.4.8 Condiciones particulares de uso.

Esta tipología se destina a cubrir la demanda de vivienda de uno y dos dormitorios. Podrá admitirse hasta un 20% de viviendas de tres dormitorios en cada una de las manzanas que se desarrollen mediante un proyecto unitario de toda la manzana.

El uso dominante de las parcelas residenciales, será el de vivienda plurifamiliar, bloque aislado, considerándose usos tolerados o compatibles el de pequeños locales comerciales de hasta 250 m².

También se permiten los talleres artesanales y de confección siempre que su superficie sea menor de 250 m², la potencia instalada no supere los 10 kW y no produzcan

ruidos en el exterior que superen los límites impuestos por la normativa vigente para zona residencial.

La planta baja de la manzana 5 y la manzana 12 se desinarán a uso terciario y comercial de pequeña superficie para acoger los servicios básicos del conjunto residencial que deberá de forma simultánea al resto de edificación residencial de forma obligatoria.

Se considera incompatible la instalación de cualquier tipo de industria (incluida la ganadera) que no se ajusten a las limitaciones anteriores. En este sentido, la estabulación de más de cuatro cabezas de ganado se considerará como actividad industrial.

Artículo 7.4.9. Cerramientos.

La altura máxima del cerramiento de parcela en fabrica será de 2 metros, a excepción de la fachada donde podrá ser hasta 1 metro de fábrica y 1 metro de setos vegetales o protecciones diáfanos estéticamente admisibles.

TÍTULO VIII

CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA «SERVICIOS TERCIARIOS»

Artículo 8. Servicios Terciarios.

Artículo 8.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con manzanas para las que el vigente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada prevé la implantación del uso terciario. Se aplicará sobre dos manzanas situadas en franja de espacio libre EL5, identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

MANZANA ST 1:

- Superficie de manzana: 767,50 m²s.
- Edificabilidad máxima: 1.535 m²t.

MANZANA ST 2:

- Superficie de manzana: 400,12 m²s.
- Edificabilidad máxima: 800,24 m²t.

Artículo 8.2. Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los usos terciarios de la edificación definidos en el PGOU de Castellar de la Frontera, como son usos terciarios comerciales o de servicios.

Artículo 8.3. Condiciones particulares de parcelación.

La parcela mínima se corresponde con la totalidad de los solares previstos para dicho uso.

Artículo 8.4. Condiciones particulares de posición de la edificación en la parcela:

Se establece con carácter general para esta tipología una alineación a parcela obligatoria del 100%.

Artículo 8.5. Condiciones particulares de ocupación.

La ocupación máxima de la parcela será del 100% de la parcela delimitada en plano de ordenación.

La superficie ocupada bajo rasante podrá ser el 100% de la superficie de parcela. El uso permitido bajo rasante es el garaje-aparcamiento y/o trastero.

Artículo 8.6. Condiciones particulares de edificabilidad.

La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar, indicada en el presente capítulo y en plano de ordenación del presente documento.

Artículo 8.7. Condiciones particulares de volumen y forma de la edificación.

Dos plantas y altura máxima siete metros (7) metros a la parte inferior, del alero de la cubierta.

Artículo 8.8. Condiciones particulares de las construcciones por encima de la altura máxima.

En general, y salvo lo establecido a continuación, por encima de la altura definida como máxima solo se admite la construcción de elemento de cubierta, tales como cajas de escalera, instalaciones, chimeneas y similares, y usos vinculados a la planta inferior que deberán integrarse dentro de la composición del edificio.

Tales construcciones tendrán una altura máxima de 6,50 metros, y se dispondrán de tal manera que no resulten visibles desde ningún punto de la vía pública, para ello quedarán retranqueadas de la línea de fachada una distancia mínima de 3 metros.

La superficie edificable de la manzana ST1 y la manzana ST2 se completará en planta ático sin que supere el 40% de la superficie de la planta inferior.

En cuanto a cubiertas inclinadas y antepechos, barandillas y remates ornamentales se cumplirá con lo establecido en el artículo 4.2.13. del Plan General de Ordenación Urbana de Castellar.

Artículo 8.9. Condiciones particulares de uso.

Se permitirán usos terciarios de acuerdo con los establecidos en PGOU de Castellar de la Frontera como son Hotelero, comercial y ocio.

Queda expresamente prohibida la implantación de grandes superficies minoristas.

Artículo 8.10. Condiciones particulares de estética.

Se cuidará que el tamaño y disposición de los huecos permita la adecuada composición del conjunto, así como su integración en el entorno.

Artículo 8.11. Reserva de aparcamientos.

En el interior de la parcela se reservará, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificado.

Artículo 8.9. Condiciones particulares de estética.

Se cuidará que el tamaño y disposición de los huecos permita la adecuada composición del conjunto, así como su integración en el entorno.

TÍTULO IX**CONDICIONES PARTICULARES DE DOTACIONAL O EQUIPAMIENTO****Artículo 9. Dotacional y Equipamiento.****Artículo 9.1. Ámbito de aplicación.**

Las áreas que integran esta zona se corresponden con espacios de SIPS docente, deportivo, comercial y social, denominados en plano de ordenación como SIPS 1, 2,3. Se aplicará sobre tres manzanas situadas en franja de espacio libre EL5, identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

00306196

MANZANA SIPS 1 (docente).

Superficie de manzana: 2.500,29 m²s.

MANZANA SIPS 2 (social)

Superficie de manzana: 500 m²s.

MANZANA SIPS 3 (comercial).

Superficie de manzana: 500 m²s.

Artículo 9.2. Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los usos que tienen reglamentaciones específicas, contenidas en disposiciones legales de rango superior a la presente, y aquellos otros usos generales de servicio de la ciudad, entre los que se pueden citar los siguientes: Docente, Comercial y Social.

Artículo 9.3. Actuaciones.

La ejecución de la Dotaciones y Equipamientos reguladas por la presente ordenanza, requerirá dar cuenta previamente del proyecto al Ayuntamiento, a efectos de la emisión del preceptivo informe y licencia de obras, así con del comienzo de la inspección técnica municipal de las obras.

Las Dotaciones y Equipamientos ocupan las dos bandas adyacentes al Arroyo de las Raíces. Se prohíbe la edificación en la banda occidental entre el Arroyo y la vía ferroviaria, que solo se destinará a elementos compatibles con las normativas sectoriales de aplicación. La banda existente entre el Arroyo de la Raíces y el viario del suelo residencial podrá edificarse en el ámbito no afectado por las limitaciones de las normativas sectoriales.

Artículo 9.4. Condiciones particulares de ocupación.

La superficie ocupada bajo rasante podrá ser el 100% de la superficie de parcela. El uso permitido bajo rasante es el garaje-aparcamiento y/o trastero.

Artículo 9.5. Condiciones particulares de edificabilidad, volumen y forma de la edificación.

La edificabilidad neta máxima expresada en metros cuadrados construibles (suma de todas las plantas) por cada metro cuadrado de solar será la requerida, establecida en 9.1

La altura máxima permitida es de dos (2) plantas (baja+una). No obstante, podrá ocuparse parcialmente ático (segunda) hasta completar la edificabilidad.

Estas limitaciones no afectan a aquellos equipamientos que, a juicio del Ayuntamiento y previa justificación razonada, precisen una edificabilidad superior.

Artículo 9.6. Condiciones especiales:

Las ordenanzas que regulen las zonas e instalaciones especiales de carácter estatal o autonómico y las de la ciudad, serán objeto de disposiciones municipales concretas para su reserva, adquisición, tratamiento urbanístico, puesta en servicios y conservación.

El mantenimiento y la conservación de estas instalaciones estarán a cargo de la entidad promotora hasta el traspaso, si procediera, a la Corporación Municipal.

En todo caso mantendrán el uso o carácter público del suelo y sus instalaciones.

Artículo 9.7. Reserva de aparcamientos.

En el interior de la parcela se reservará, como mínimo una plaza de aparcamiento por cada 100 m² edificados.

TÍTULO X

CONDICIONES PARTICULARES DE ZONAS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Artículo 10. Zonas Libres de Dominio y Uso Público.

Artículo 10.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona tienen una superficie total que asciende a 11.048,84 m², se corresponden con espacios libres y áreas de juego de niños, denominados en plano de ordenación como EL Se aplicará sobre manzanas situadas en distintas áreas del sector, identificadas y delimitadas en planos de ordenación como:

MANZANA EL 1

Superficie de manzana: 1462,40 m²s.

MANZANA EL 2

Superficie de manzana: 1048,36 m²s.

MANZANA EL 3

Superficie de manzana: 1.539,73 m²s.

MANZANA EL 4

Superficie de manzana: 1.033,45 m²s.

MANZANA EL 5

Superficie de manzana: 4.257,11 m²s.

MANZANA EL 6

Superficie de manzana: 1.506,17 m²s.

MANZANA EL 7

Superficie de manzana: 201,62 m²s.

MANZANA EL 8

Superficie de manzana: 300,87 m²s.

Artículo 10.2 Definición y objetivos.

Se incluyen en esta zona los siguientes usos: espacios destinados a plantaciones de arbolado y jardines, áreas de juego y recreo para niños que deberán estar equipados con elementos adecuados a tal función, áreas peatonales cuya función es garantizar las comunicaciones no motorizadas facilitando especialmente el acceso al equipamiento comunitario y a los espacios destinados a protección y aislamiento de las vías de comunicación.

Estos espacios serán vigilados y conservados por el ayuntamiento que, en su caso, podrá imponer las condiciones necesarias para aceptar tal compromiso.

Artículo 10.3. Condiciones particulares de edificabilidad, volumen y forma de la edificación.

Solo se permite la construcción de pequeños puestos de venta de artículos para niños, periódicos, bebidas, pájaros, plantas y tabacos, oficinas vinculadas al uso de la zona, bibliotecas, salas de reunión, teatros al aire libre, pabellones de exposición e instalaciones de servicio tales como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos, servicios de aseo y suministro de carburante con un máximo de dos surtidores.

La edificación podrá ocupar como máximo, el 2% de la superficie de cada zona.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en plano de ordenación. Todas las edificaciones deberán de quedar distanciadas entre si 50 (cincuenta) metros, como mínimo. La altura máxima será de cinco metros a la parte inferior del alero en una sola planta.

00306196

Se cumplirá también lo dispuesto en el anexo al Reglamento de Planeamiento (Reservas de suelo para dotaciones en planes parciales) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.

«Artículo 3.

En función de los usos de suelo, se establecerán como mínimo, dentro del sistema de espacios libres de dominio y uso público, las siguientes zonas:

a) En suelos residenciales:

Jardines.

Áreas de juego y recreo para niños.

Artículo 4.

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

a) Jardines.

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

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

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

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

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

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

En Planes Parciales de suelos destinados a usos terciarios, el conjunto de áreas peatonales incluidas en el sistema de espacios libres de dominio y uso público no podrá superar el 40% de la superficie de éste. En los restantes Planes Parciales, este límite no podrá ser superior al 20%.»

Los juegos y zonas infantiles que se ubiquen en estas áreas deberán cumplir la normativa sectorial de aplicación, en especial el Decreto 127/2001 de 5 de junio, sobre medidas de seguridad en los parques infantiles, y normas UNE relacionadas en su anexo, y seguir las indicaciones del Área de Medio Ambiente.

TÍTULO XI

CONDICIONES PARTICULARES DE LA RED VIARIA Y SISTEMAS TÉCNICOS DE INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Artículo 11.1. Ámbito de aplicación.

Las áreas que integran esta zona se corresponden con suelo que conforma la red viaria interior del ámbito de actuación, denominada en plano de ordenación del presente documento como sección de viario SV 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

Zona que cumplirá con lo especificado en el presente documento, así como con lo establecido en el Plan General de Ordenación Urbanística de Castellar de la Frontera.

Artículo 11.2. Condiciones particulares.

1. Las condiciones que se señalan para estos usos serán de aplicación a los terrenos que el planeamiento destina exclusivamente a tal fin, o como uso compatible dentro de otro sistema.

00306196

2. Las condiciones particulares de la red viaria peatonal y rodada, así como de los Sistemas Técnicos e Infraestructuras, se remitirán a las determinaciones establecidas en el PGOU de Castellar de la Frontera para el diseño de Infraestructuras, a las presentes Ordenanzas reguladoras.

Artículo 11.3. Prohibición.

Queda prohibido el acceso rodado de vehículos a las viviendas de la manzana 1 que ofrecen fachada al EL 1 en calle Guadiaro.

TÍTULO XII

CONDICIONES PARTICULARES DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

Artículo 12.1. Ámbito de aplicación.

El área que integra esta zona se corresponde con terrenos denominados en plano de ordenación como SGEL, con carácter natural, que posee una superficie de dieciocho mil doscientos siete (18.207,17 m²).

Artículo 12.2. Condiciones particulares.

1. Se diseñará respetando en su trazado los rasgos de interés de su soporte territorial, teniendo en cuenta su carácter natural y la función urbana que debe cumplir, y la finalidad restauradora y paisajística que se le asigna.

2. Se admitirán los usos públicos que coadyuven y estén al servicio de la función primordial de esparcimiento de la población propia de estos espacios usos públicos con una ocupación máxima del diez por ciento (10%) de la superficie del área. Estos usos no computan a efectos del cumplimiento de dotaciones establecidas en el marco normativo de aplicación.

3. En lo que le fuera de aplicación las instalaciones que sobre este Sistema General se diseñen cumplirán las condiciones correspondientes a las actividades que en ellas se desarrollen.

TÍTULO XIII

CONDICIONES PARTICULARES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y PATRIMONIAL

13.1. Protección del patrimonio arqueológico.

1. De acuerdo con el marco normativo vigente y en función de la probabilidad de existencia de restos arqueológicos en el ámbito de la sectorización, deberán establecerse cautelas arqueológicas mediante un diagnóstico consistente en una actividad arqueológica de prospección superficial de los terrenos. Dicha actividad arqueológica preventiva será tramitada conforme a lo dispuesto en el Decreto 168/2003 de 17 de junio por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Estos trabajos deberán ser realizados por arqueólogo que presentará en la Delegación Territorial competente el correspondiente proyecto para su autorización, previo al inicio de la obra de urbanización

2. Será de aplicación que en el caso de que durante el transcurso de cualquier actividad realizada en ejecución del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, se produjera hallazgo arqueológico casual, será obligada la comunicación a la Delegación Territorial competente en el transcurso de 24 horas, en los términos del artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, como establece en su artículo 81.1 del Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

1. En el caso de hallazgos arqueológicos casuales por cualquier circunstancia, se estará a lo estipulado en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de Patrimonio Histórico de

Andalucía, que determina que la aparición de hallazgos casuales de objetos y restos materia/es que posean los valores propios del Patrimonio Histórico Andaluz deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento correspondiente, quién dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas.

2. En ningún caso se podrá proceder sin la autorización y supervisión previa de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico a la remoción de los restos o bienes hallados, que deberán conservarse en el lugar de/hallazgo, facilitándose su puesta a disposición de la Administración.

El presente plan de sectorización cumplirá con lo establecido en el Capítulo 4, Título 4 normas de protección del PGOU de Castellar de la Frontera.

13.2. Protección del paisaje.

El Ayuntamiento velará por las transformaciones paisajísticas con el fin de conservar la estructura del paisaje tradicional, y se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 4.4.25 del PGOU de Castellar de la Frontera.

El proyecto de Urbanización contendrá las recomendaciones señaladas en el documento «Líneas Guía sobre buenas prácticas en el paisaje» elaborado en el marco del proyecto europeo Interreg III Medocc, especialmente las contenidas en el Capítulo I.

13.3. Protección del medio hídrico.

La parte del ámbito de actuación donde se sitúa el arroyo de Las Raíces está afectada por una zona inundable correspondiente a un periodo de retorno de 500 años, definido en el correspondiente Estudio Hidrológico Hidráulico del sector SUNS 1 Castellar Norte.

Toda superficie afectada por el DPH tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido de conformidad con la LOUA. Esta superficie se extrae del Sector SUNS 1 Castellar Norte y por tanto del Área de Reparto correspondiente.

La Zona de Servidumbre existente a ambos lados del DPH es compatible con los fines y limitaciones de uso previstas para estas zonas en el artículo 7 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico. Se destina a previsto en el apartado b del artículo 7 «Paso público peatonal» previsto en el apartado b del artículo 7 y está prohibida la construcción de cualquier tipo de edificación, salvo las autorizadas por la administración competente porque resultes convenientes conveniente o necesaria para el uso del dominio público hidráulico o para su conservación y restauración. En dicha zona de servidumbre se prohíben viales rodados.

En la zona de Policía se prohíben alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico. El proyecto de Urbanización se ajustará a las rasantes establecidas en el presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada, salvo los ajustes propios del desarrollo de dicho proyecto.

Cualquier tipo de construcción que se realice en la zona de policía necesitará autorización previa de la administración hidráulica competente en materia de agua.

Las infraestructuras de paso se diseñarán de forma que no afecten al dominio público hidráulico, preserven la continuidad ecológica de las zonas de servidumbre y evacuen, al menos, la avenida de 500 años de periodo de retorno. Se prohíbe con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos que afecten al cauce por provocar la degradación del dominio público hidráulico.

El Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación, incluirán el tratamiento de espacios libres de parcela la utilización de superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.

Con objeto de favorecer la infiltración y evitar en lo posible la compactación del suelo sería oportuno que para las zonas ajardinadas se favoreciera la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin:

- a) En las aceras de ancho superior a 1,5 m: 20% como mínimo de superficie permeable.
- b) Para bulevares y medianas: 50% como mínimo de superficie permeable.
- c) Para las plazas y zonas verdes urbanas: 35% como mínimo de superficie permeable.

Se adoptarán las medidas durante la fase construcción de urbanización y edificación que eviten la disminución de la calidad de las aguas por las operaciones de la obra, como los movimientos de tierra que, en general, incrementan la turbidez de las aguas, vertidos incontrolados de residuos sólidos o vertidos procedentes de la maquinaria y vehículos involucrados en la construcción de las obras, lixiviación de sus componentes o por el arrastre de éstos por los lixiviados desde las aguas superficiales a las subterráneas en contacto así como evitar alteraciones por utilización de productos fitosanitarios en la jardinería durante la fase de funcionamiento.

Se cumplirá con lo establecido en cuanto a normas de protección relativas a servidumbres de cauces públicos establecidos en el artículo 4.4.21 del PGOU de Castellar de la Frontera.

Se adoptarán las medidas para la mejor gestión de la demanda hídrica y, en general, las marcadas por la Directiva Marco de Aguas (Directiva 2000/60/CE), las recogidas en el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica correspondiente y las contempladas en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, dando prioridad a las políticas encaminadas a la protección ecológica de los recursos hídricos y a las conducentes a un mayor ahorro y eficiencia en el uso del agua.

El diseño de jardines y zonas verdes contenido en el proyecto de urbanización incluirá la plantación de especies. La instalación de riego incorporará las mejores técnicas disponibles para el ahorro y optimización del agua, con objeto de reducir a la baja las previsiones de consumo de este recurso tan importante.

La Empresa Supramunicipal Gestora del Ciclo Integral de Agua Arcgisa, aportará durante la tramitación del presente Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizada certificado garantizando que las necesidades de recursos hídricos previstas para ámbito del sector podrán ser cubiertas en tanto a lo que compete a la gestión de dicha entidad.

Arcgis emitirá certificado asegurando la gestión integral y sostenible del ciclo urbano del agua, así como la existencia de infraestructuras para atender las demandas de cualquier época del año, incluyendo los períodos en los que se prevean sequías y las nuevas demandas.

El Proyecto de Urbanización incluirá medidas y actuaciones encaminadas al ahorro del recurso y a la mejora de la gestión de los servicios del ciclo integral del agua, tendiendo a disminuir la actual demanda bruta al establecer medidas para reducir las dotaciones y consumos generados.

Además, el Proyecto de Urbanización incluirá una red separativa de agua para la evacuación de aguas residuales, pluviales y fecales. El dimensionamiento de las conducciones, sus acometidas y la capacidad de la red existente posibilitará el transporte de los caudales extremos, de forma que se impida el alivio de caudales de agua al dominio público hidráulico sin previa depuración. Incluirá las características básicas de los elementos de la red desde el punto de conexión hasta el emisario a la EDAR. Con independencia del sistema previsto en el presente documento, el Proyecto de Urbanización definirá el punto de entrega a cauce y el caudal máximo previsible de aguas pluviales, calculando la afección a predios existentes aguas abajo del punto de recepción en cauce con el objeto de evitar posibles daños a terceros por la modificación de las condiciones hidrológicas de las cuencas aportadoras (Artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por RDL 1/2001, de 20 de julio). La entrega de aguas pluviales a cauce deberá realizarse con un ángulo máximo de 45.º Caso de existir afección negativa sobre el cauce en el punto de entrega de las aguas se deberán acondicionar distintos puntos

de entrega con el fin de no afectar la estabilidad de las márgenes. Previo a la entrega a cauce de las aguas pluviales se instalarán elementos para la retención de sólidos, dichos elementos deberán contar con el correspondiente mantenimiento municipal. Se incluirán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde viertan. Para ello se analizará el caudal para periodo de retorno de 500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística, y se tendrá en cuenta que el posible aumento de caudales para periodo de retorno de 500 años derivado de las actuaciones urbanísticas no causará igualmente daños aguas abajo de la zona estudiada. Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) o no estructurales como el aumento de zonas verdes o actuaciones dirigidas a evitar la alteración del terreno y favorecer su estabilidad.

El proyecto estimará los caudales y las cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores límites de emisión, así como las actuaciones precisas para su ajuste y la formulación de solicitud de revisión de la autorización de vertido del municipio.

El Ayuntamiento emprenderá acciones dirigidas a estabilizar los consumos y actuaciones encaminadas al desarrollo de campañas de divulgación, sensibilización y educación ambiental para concienciar a la población en el consumo responsable y ahorro del recurso.

13.4. Protección del medio natural.

Se adoptarán las medidas paliativas de protección de las especies vegetales, animales, y de suelo de acuerdo con lo establecido en los artículos 4.4.15, 4.4.16, 4.4.17 del PGOU de Castellar de la Frontera.

13.5. Protección acústica.

De acuerdo con Anexo II Objetivos de Calidad Acústica del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, el objetivo de calidad y emisiones acústicas de las actividades se encuadrarán en la clase a Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial con Ld, 65 Le 65, Ln 55, sin determinar.

En relación con el artículo 6.3.10, previamente a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera y por la línea ferroviaria, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del titular de la vía en la que se genere el ruido.

13.6. Protección lumínica.

El proyecto de Urbanización cumplirá las determinaciones del Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, así como a lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, teniendo en cuenta que, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 64.1 de la citada Ley 7/2007, con el fin de proteger las áreas oscuras, la zonificación colindante a una zona E1 sólo podrá tener clasificación E2. Contendrá asimismo las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento que deben reunir las instalaciones de alumbrado exterior, con la finalidad de mejorar la eficacia y ahorro energético, así como la disminución de las emisiones de gases de efectos invernadero, y limitar el resplandor luminoso nocturno o contaminación luminosa y reducir la luz intrusa o molesta.

13.7. Protección de la salud.

Todas aquellas actividades (incluso las propias vinculadas a la EDAR), que se instalen en el ámbito de Plan de Sectorización con Ordenación Pormenorizado, se someterán a EIS en los términos previstos del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, por el que se establece el procedimiento de la Evaluación del Impacto en la Salud de la Comunidad Autónoma de Andalucía, siempre que estén comprendidas en el Anexo 1, de este decreto.

13.8. Cambio climático.

El Ayuntamiento podrá estudiar la posibilidad de incorporar indicadores adaptados a la localidad de Castellar de la Frontera, como municipio con población menor de 5.000 habitantes, para que puedan ser incluidos en los estudios regionales que permitan evaluar las medidas adoptadas, teniendo en cuenta la información estadística y cartográfica generada por el Sistema Estadístico y Cartográfico de Andalucía que proceden de los establecidos por el Consejo Europeo, reunido en Gotemburgo en junio de 2001, y pretenden evaluar los procesos hacia la sostenibilidad de los distintos países, con indicadores homologados y comparables, relativos Cambio Climático y Energía:

Emisiones totales de gases de efecto invernadero.

Consumo de energía procedente de fuentes renovables.

Dependencia energética.

Consumo interior bruto de energía primaria por tipo de combustible.

Electricidad generada a partir de fuentes renovables.

Generación de electricidad a partir de la cogeneración.

Consumo de energía primaria.

Se maximizará el aprovechamiento de la energía y de los recursos materiales para reducir el consumo energético en los pueblos y ciudades y controlar las emisiones de gases de efecto invernadero, fomentando el uso de las energías renovables.

Se fomentará el uso eficiente de los materiales, promover el uso de materiales ecológicos atendiendo a todo su ciclo de vida y fomentar la reducción, la reutilización y el reciclaje de los residuos en los pueblos y ciudades con el fin de reducir las emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI).