

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios oficiales

CONSEJERÍA DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA

Anuncio de 9 de agosto de 2024, de la Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, por el que se dispone la publicación de la Resolución de 30 de julio de 2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-ADP y Zona 9 del Suelo Urbano del Núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte», una vez acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Para general conocimiento esta Delegación Territorial hace pública la Resolución de 30.7.2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-ADP y Zona 9 del Suelo Urbano del Núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte», tras quedar acreditada la subsanación de las deficiencias indicadas en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 11 de julio de 2024, publicado en el BOJA núm. 142, de fecha 23 de julio de 2024; de conformidad con los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2021, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y el Decreto 2/2024, de 7 de enero, por el que se establece el Registro de Instrumentos Urbanísticos de Andalucía.

De acuerdo con la LOUA, este instrumento fue inscrito previamente en el Registro de Instrumentos Urbanísticos Autonómicos el 31 de julio de 2024, bajo el número 10151. Además, el Ilmo. Ayuntamiento de Ayamonte comunicó su inscripción el 9.8.2024 y se anotó en el Registro Municipal el 9.8.2024 con número de asiento: 2024-001-PGOU.

De conformidad con lo establecido por el artículo 41 de la LOUA, se hace público el contenido de:

- Resolución de 30.7.2024, sobre la Subsanación, Inscripción y Publicación de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-ADP y Zona 9 del Suelo Urbano del Núcleo de Isla Canela del Término Municipal de Ayamonte». Expediente: CP-031/2023 (Anexo I).
- Cumplimiento del Acuerdo de La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de 11 de julio de 2024 (Anexo II).
- Texto Refundido de Las Ordenanzas del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional de Isla Canela (Anexo III).

ANEXO I

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO Y VIVIENDA DE HUELVA SOBRE SUBSANACIÓN, INSCRIPCIÓN Y PUBLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN NÚM. 20 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA RELATIVA AL ÁMBITO DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-ADP Y ZONA 9 DEL SUELO URBANO DEL NÚCLEO DE ISLA CANELA DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE AYAMONTE

Expediente: CP-031/2023.

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

ANTECEDENTES DE HECHOS

Primero. Procedente del Ayuntamiento de Ayamonte, los días 30.10, 2, 3 y 6.11.23 tiene entrada en el registro general de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva, sede de la CTOTU, expediente administrativo municipal incoado referente a la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte». Mediante escrito de esta Delegación Territorial de fecha 20.11.23 se realiza requerimiento de documentación que es aportada por el Ayuntamiento con fecha 29.12.23, 18 y 26.3.24. Una vez examinada la documentación recibida y, considerándose ésta no completa ni adecuada, se vuelve a emitir requerimiento el día 2.5.24, aportándose por el Ayuntamiento documentación al respecto el día 20.5.24. Todo ello a los efectos del pronunciamiento de la CTOTU, en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente.

Segundo. La «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte», de conformidad con el artículo 33.2. b) de la LOUA. fue objeto de aprobación definitiva por la CTOTU de Huelva en sesión celebrada el 11.7.24, a reserva de la simple subsanación de las deficiencias reflejadas en el apartado D.2 del informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva de fecha 9.7.24 quedando supeditado su registro y publicación a dicha subsanación.

Las deficiencias referidas son las siguientes:

«- Según su artículo 6.3.1, la Modificación sustituye plenamente al planeamiento de desarrollo vigente con anterioridad en el área de Isla Canela, por los que se considera necesario incorporar como Anexo un texto refundido de las Ordenanzas de edificación del sector.

- Por otro lado, el artículo 6.3.5 Cautelas en materia de patrimonio arqueológico, debe incorporar de forma específica en su redacción los condicionantes en forma de medidas cautelares establecidos en el informe de la ponencia técnica de Patrimonio Histórico de fecha de 15.05.2024 para una mejor protección de este tipo de patrimonio.

00306461

- El orden de los artículos de las Normas Urbanísticas en la Modificación no se corresponde con el natural, por lo que se deben ordenar de forma lógica poniendo los artículos 6.3.9 y 7.2.2 a continuación del 6.3.8.»

Dicho acuerdo fue publicado el 23.7.24 en el BOJA núm. 142.

Tercero. Los días 26 y 29.7.24 el Ayuntamiento de Ayamonte presenta en el Registro General de esta Delegación Territorial documento técnico para el cumplimiento del acuerdo de la CTOTU del 11.7.24 junto al Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional de Isla Canela, para que se proceda a verificar la subsanación de las deficiencias recogidas en el informe del Servicio de Urbanismo y en el acuerdo de la Comisión, con carácter previo al depósito e inscripción del instrumento de planeamiento en el Registro de Instrumentos Urbanísticos y su posterior publicación en BOJA.

La documentación presentada está compuesta por expediente administrativo y documentación técnica diligenciada conforme a acuerdo plenario de fecha 25.7.24.

Cuarto. Tras el análisis de la documentación complementaria presentada por el Ayuntamiento de Ayamonte en cumplimiento del acuerdo adoptado por la CTOTU de fecha 11.7.24, se emite informe técnico favorable de fecha 30.7.24, que a continuación se transcribe:

INFORME DEL SERVICIO DE URBANISMO DE LA D.T. EN HUELVA DE LA CFATV SOBRE EL CUMPLIMIENTO DEL ACUERDO DE LA CTOTU SOBRE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL 20 DEL PGOU DE AYAMONTE RESPECTO EL ÁMBITO DE ISLA CANELA

CP-031/2023 Cumplimiento de Acuerdo.

0. Objeto del informe.

Se emite el siguiente informe a efectos de verificar si la documentación remitida por el ayuntamiento de Ayamonte con fecha 26.7.24, se adecúa a lo establecido por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva, en adelante CTOTU, en el acuerdo de aprobación definitiva de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-APD y zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte» en su sesión celebrada el 11 de julio de 2024.

La documentación fue aprobada en el Pleno Municipal celebrado el 25 de julio de 2024.

1. Antecedentes.

Como ya se ha indicado, la CTOTU acordó la aprobación definitiva a reserva de la simple subsanación de deficiencias de la modificación núm. 20 del PGOU de Ayamonte en virtud del apartado b) del artículo 33 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, supeditando su registro y publicación al cumplimiento del mismo. El tenor literal del acuerdo de la comisión era el siguiente:

Primero. Aprobar definitivamente la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte», a reserva de la simple subsanación de deficiencias reflejadas en el apartado D.2 del informe técnico del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda en Huelva de fecha 9.7.24, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA.

00306461

Segundo. Supeditar el registro y publicación de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte» a la subsanación de las deficiencias citadas en el punto anterior.

De conformidad con los artículos 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, y 10.1.b), 14 y 46.1 de la Ley 29/1988, de 13 de julio, de la Ley de Jurisdicción Contencioso-Administrativa, cabe interponer recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente a su publicación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Sevilla, contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, y que ponen fin a la vía administrativa por su condición de disposición administrativa de carácter general. Todo ello, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 44, en relación con el artículo 46.6 de la citada Ley para los litigios entre Administraciones Públicas.

Las deficiencias a subsanar fueron señaladas en el informe expuesto ante la comisión y se reproducen a continuación:

Se considera que el documento tiene algunos aspectos que debe mejorar:

- Según su artículo 6.3.1, la Modificación sustituye plenamente al planeamiento de desarrollo vigente con anterioridad en el área de Isla Canela, por lo que se considera necesario incorporar como anexo un texto refundido de las Ordenanzas de edificación del sector.

- Por otro lado, el artículo 6.3.5 Cautelas en materia de patrimonio arqueológico, debe incorporar de forma específica en su redacción los condicionantes en forma de medidas cautelares establecidos en el informe de la ponencia técnica de Patrimonio Histórico de fecha de 15.05.2024 para una mejor protección de este tipo de patrimonio.

- El orden de los artículos de las Normas Urbanísticas en la Modificación no se corresponde con el natural, por lo que se deben ordenar de forma lógica poniendo los artículos 6.3.9 y 7.2.2 a continuación del 6.3.8.

2. Documentación presentada.

El ayuntamiento de Ayamonte, con fechas 26.7.24 y 29.7.24, presenta a través del registro electrónico de esta Delegación Territorial, la documentación relativa al cumplimiento del acuerdo de aprobación de la CTOTU, con el objeto de proceder a su publicación en diario oficial e inscripción en el Registro de Instrumentos Urbanísticos, una vez subsanadas las deficiencias señaladas.

La documentación remitida consta de:

- Informe jurídico.
- Certificado de la secretaria municipal del Acuerdo Plenario, de 26.7.24, de aprobación del documento «Cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de 11 de julio de 2024».
- Cumplimiento del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de 11 de julio de 2024 diligenciado.
- Anexo 7 Texto Refundido de las Ordenanzas del Plan de Ordenación Urbana del Centro de Interés Turístico Nacional de Isla Canela diligenciado.

3. Adecuación de la documentación presentada a la resolución de la CTOTU.

Analizada la documentación presentada, se verifica que en el documento «Cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Huelva de 11 de julio de 2024» se subsanan las deficiencias manifestadas en el apartado D.2. de las conclusiones del informe expuesto ante la comisión, que se reproducen en el acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU de 11.7.24. Se ha procedido a la correcta ordenación de los artículos según su numeración y se han incorporado al artículo 6.3.5. Cautelas en materia de patrimonio arqueológico las condiciones específicas a la ejecución para la mejor protección del patrimonio arqueológico que se expusieron en

el informe sectorial en materia de patrimonio. También, se ha realizado un Anexo que se incorpora al documento técnico con el texto refundido de las ordenanzas originales y las modificadas por este instrumento de planeamiento.

En consecuencia, no se aprecian inconvenientes técnicos que impidan la publicación y registro del instrumento de planeamiento.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Es de aplicación la disposición transitoria tercera de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de la LISTA, que establece que 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, vigente en el momento de inicio de la tramitación de este procedimiento.

Segundo. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto del Presidente 6/2024, de 29 de julio, sobre reestructuración de Consejerías, en el Decreto 160/2022, de 9 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, en la disposición adicional décima del Decreto 226/2020, de 29 de diciembre, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía (modificado por el Decreto 300/2022, de 30 de agosto), y en el art. art. 13.3.j) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a esta Delegación Territorial de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda, el ejercicio en la provincia de Huelva de las competencias en materia de urbanismo.

Tercero. Según dispone 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, corresponde a las Comisiones Territoriales de Ordenación del Territorio y Urbanismo resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, salvo en los casos en los que, conforme a lo dispuesto en el artículo 4.3.a) de este Decreto, corresponde la aprobación al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, en aplicación del artículo 31.2.B).a) de la LOUA.

Cuarto. El artículo 13.1 del Decreto 36/2014, establece que corresponde a las Delegaciones Territoriales de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda preparar, impulsar, informar y ejecutar, en su caso, los acuerdos de la correspondiente Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Quinto. El art. 40 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, establece que, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de planeamiento, en los Ayuntamientos y en la Consejería competente en materia de urbanismo, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados por los mismos y, que el depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para la publicación requerida en el art. 41 de la misma disposición normativa.

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

Vistos los antecedentes expuestos, los preceptos legales citados y demás de general aplicación y, una vez acreditadas y subsanadas las deficiencias existentes, de acuerdo con el informe de carácter favorable emitido por el Servicio de Urbanismo el 30.7.24,

R E S U E L V O

Primero. Declarar la subsanación de deficiencias de la «Modificación núm. 20 del Plan General de Ordenación Urbana relativa al ámbito del suelo urbanizable ordenado SUO-ADP y Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela del término municipal de Ayamonte», conforme al acuerdo de aprobación definitiva de la CTOTU celebrada el 11.7.24.

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

Tercero. Notificar a los interesados y publicar la presente resolución, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en los artículos 40 y 41 de la LOUA y en la disposición adicional quinta del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

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

ANEXO II

Cumplimiento del acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio
y Urbanismo de Huelva de 11 de julio de 2024

NORMAS URBANÍSTICAS**Artículo 3.4.3**

En los planos de Servidumbres y Afecciones se recoge la servidumbre de protección aplicable a cada categoría de suelo de modo que la totalidad del suelo apto para urbanizar y el no urbanizable, tiene una anchura de 100 metros, y el suelo urbano de 20 metros, de acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas. En el APD de Isla Canela la delimitación de la servidumbre de protección es la que queda recogida en la ordenación urbanística pormenorizada contenida en la Modificación Puntual del PGOU de Ayamonte para el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD y la Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela.

Artículo 6.2.17. apartado 2. cuadro Sector APD

SECTOR SUO-APD**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE (m²)	2.915.436		
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANIZABLE ORDENADO		
USO GLOBAL	TURÍSTICO		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,266	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	775.537
NIVEL DE DENSIDAD	BAJA		
SISTEMAS GENERALES (m²)	SGV-2 (ADSCRITO) 67.822	CESIONES (SISTEMA LOCAL)	SEGÚN LOUA (ART.36)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SUPERFICIE A.REPARTO (m²)	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m²t)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SUO-APD
2.983.258	775.537	647.264	0,216966

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	Nº MÁXIMO VIVIENDAS		
	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO (UA)
			2.664
USO PORMENORIZADO			
RESIDENCIAL RU	6.819	1,20	8.183
RESIDENCIAL RA	333.605	1,00	333.605
TERC. APTO. TURÍSTICO RAH	331.744	0,75	248.808
TERC. HOTELERO RH	78.887	0,50	39.444
TERCIARIO COMERCIAL	20.547	0,80	16.437
EQUIP. PRIVADO	3.935	0,20	787
		TOTAL	647.264

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CONDICIONES DE DESARROLLO	P. REPARCELACIÓN / P. URBANIZACIÓN El proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de las obras que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN Los terrenos adscritos al SGV-1, caso de que sea necesario anticipar su ejecución, podrán obtenerse por expropiación, en cuyo caso, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 140 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZOS	SEGÚN PLAN DE ETAPAS

Capítulo 3. Régimen del suelo urbanizable ordenado SUO-APD**Artículo 6.3.1 Contenido.**

1. El sector SUO-APD se corresponde con la superficie de suelo urbanizable ordenado, situada dentro del área perteneciente al Centro de Interés Turístico Nacional de Isla Canela, declarado en virtud de la Orden Ministerial de 4 de agosto de 1964. La delimitación de dicho suelo es la contenida en el documento de Modificación Puntual del PGOU de Ayamonte para el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD y la Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela.
2. La intensidad y asignación de los usos pormenorizados, las condiciones de urbanización y edificación y los parámetros urbanísticos que regirán el desarrollo del sector SUO-APD son los contenidos en las Ordenanzas Particulares de la Modificación antes mencionada.
3. En lo que no regulen de forma específica las mencionadas Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter supletorio y complementario, las restantes condiciones generales de uso, edificación, etc. contenidas en las presentes Normas Urbanísticas.
4. La documentación contenida en la Modificación Puntual del PGOU de Ayamonte para el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD y la Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela sustituye plenamente al planeamiento de desarrollo vigente con anterioridad en el área de Isla Canela.

Artículo 6.3.2 Desarrollo del Área de Planeamiento Diferenciado.

1. Los suelos pertenecientes al Área de Planeamiento Diferenciado serán desarrollados según las determinaciones contenidas en la Modificación Puntual del PGOU de Ayamonte para el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenado SUO-APD y la Zona 9 del suelo urbano del núcleo de Isla Canela. No obstante, en las manzanas o parcelas, se podrá actuar mediante Estudios de Detalle que alteren la parcelación interna de las mismas sin sobrepasar los aprovechamientos asignados a las manzanas.
2. El ámbito mínimo de dichos Estudios de Detalle será el de la manzana o parcela. Su objeto será definir las parcelas edificables de la manzana, así como la superficie edificable que corresponde a cada una.
3. Si el Estudio de Detalle abarca más de una manzana, se podrán compensar las superficies edificables o espacios libres de unas con otras debiendo demostrarse que no se supera la edificabilidad máxima, ni se reduce la superficie total del suelo de cesión de las mismas.
4. En todo caso, el alcance de los Estudios de Detalle que se redacten en aplicación de este artículo deberá ajustarse a lo que establezca la legislación urbanística vigente.

Artículo 6.3.3 Modificación del Área de Planeamiento Diferenciado.

00306461

1. Sin perjuicio del régimen general previsto en el artículo 1.1.6 de estas Normas, las modificaciones de la documentación que regula la ordenación del sector SUO-APD se considerará a todos los efectos como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte en los siguientes supuestos:
 - a) Modificación de los sistemas generales, cuando suponga una alteración en la estructura general del sector, y en cualquier caso si se reduce su superficie.
 - b) Modificación en la clasificación del suelo.
 - c) Disminución de la superficie de sistemas locales destinada a equipamientos y espacios libres, o alteraciones en su localización y/o forma que puedan afectar a su funcionalidad.
 - d) Incremento de la edificabilidad y el aprovechamiento lucrativo totales previstos.
2. En virtud del artículo 36.1 de la Ley 7/2002 de Ordenación urbanística de Andalucía, la modificación de las previsiones referidas a la delimitación de las unidades de ejecución y la fijación del sistema de actuación contenidas en el planeamiento vigente, no se consideran modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Ayamonte.

Artículo 6.3.4 Sistema de Actuación.

1. El Sistema de actuación será el de compensación para las unidades de ejecución ya delimitadas o que pudieran delimitarse siguiendo los procedimientos señalados por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, o en su caso por la legislación urbanística vigente, y sin perjuicio de su posible sustitución por otros sistemas de actuación en los casos contemplados en dicha ley.

Artículo 6.3.5 Cautelas en materia de patrimonio arqueológico.

1. En todo el ámbito del Suelo Urbanizable Ordenada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, y en los artículos 78 a 84 del Decreto 19/1995, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía, en relación a la aparición de hallazgos casuales de restos arqueológicos, la cual *"deberá ser notificada inmediatamente a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico o al Ayuntamiento, quien dará traslado a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas". "La Consejería competente o, en caso de necesidad, la Alcaldía del Municipio, notificando a dicha Consejería en el plazo de veinticuatro horas, podrán ordenar la interrupción inmediata de los trabajos, por plazo máximo de dos meses"*.
2. De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 49 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, *"la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la*

*delimitación de su contenido urbanístico, y condicionará la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo** por el presente Plan General.

3. Cualquier actividad o actuación que implique remoción de tierra o afectación de cualquier tipo al sustrato arqueológico en áreas incluidas dentro de la delimitación de yacimientos arqueológicos, deberá llevar aparejada una actividad arqueológica preventiva, de las determinadas en el artículo 2 del Decreto 168/2003 de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas, actividad que deberá ser autorizada por la Consejería competente en materia de patrimonio arqueológico, en virtud de lo determinado por el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En cualquier caso, la materialización de los usos previstos por este plan en las citadas áreas, quedará condicionada a los resultados de estas actividades arqueológicas preventivas.
4. En concreto, para el yacimiento arqueológico Punta del Moral, donde se conserva un registro arqueológico hasta la fecha definido en el sentido que recoge el artículo 47 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se establecen las siguientes medidas cautelares:
 - a) Será de obligado cumplimiento la realización de una Actividad Arqueológica según el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de 2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía ante cualquier remoción de terreno, realizado de forma mecánica o manual, en la delimitación poligonal del yacimiento arqueológico Punta del Moral para comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y, en caso de que se compruebe la existencia de éstos permitir su documentación con metodología arqueológica y la recogida y recuperación de bienes muebles.
 - b) Con objeto de evitar la pérdida de bienes de carácter arqueológico será excepcional el aprovechamiento del subsuelo. Cuando sea justificable la construcción bajo rasante, éstas deberán ser compatibles con la integración y valorización de los restos arqueológicos que pudiesen aparecer. Y, en todo caso, los proyectos de edificación de nueva planta optarán siempre por el sistema de cimentación menos perjudicial para la conservación del registro arqueológicos.

Artículo 6.3.6 Medidas de protección contra el riesgo de inundaciones.

1. En las zonas inundables delimitadas en el planeamiento, que se encuentran sin edificar, están prohibidas las instalaciones provisionales o definitivas y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos o sustancias o materiales diversos, que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias.
2. Las zonas inundables calificadas como Sistema de Espacios Libres, se destinarán a parques, jardines y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios serán de dominio y uso público, y en ellos se podrán realizar plantaciones de arbolado y jardinería.

3. Los usos que se establezcan en las zonas inundables destinadas a espacios libres, deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a. No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - b. No incrementarán la superficie de la zona inundable.
 - c. No producirán afección a terceros.
 - d. No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni generarán riesgo de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - e. No degradarán la vegetación de ribera existente.
 - f. Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, de forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y de sus márgenes, siempre teniendo en cuenta las especies riparias nativas del lugar.
 - g. Las especies arbóreas no se ubicarán en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

Artículo 6.3.7 Limitaciones de uso en zonas inundables.

1. En los terrenos inundables para un período de retorno de 50 años y de 100 años cuando el calado de la lámina de agua sea superior a 0,50 metros y/o las velocidades del agua sean superiores a 0,50 m/s se prohíbe cualquier edificación e instalación, temporal o permanente. Excepcionalmente y por razones de interés público podrán autorizarse edificaciones temporales. En cualquier caso, están prohibidos los usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
2. En los terrenos inundables para un período de retorno entre 50 y 100 años se prohíbe la instalación de industria pesada y de industria contaminante según la legislación vigente, o con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohíben, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
3. En los terrenos inundables para un período de retorno entre 100 y 500 años se prohíbe la instalación de industrias contaminantes según la legislación vigente, con riesgo inherente de accidentes graves. En esta zona se prohíben, asimismo, las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situación de avenida.
4. En los campos de golf deberán cumplirse los siguientes condicionantes:
 - a. No se permitirán actuaciones que puedan modificar la red natural de drenaje e incrementen la erosión.

00306461

- b. No se podrán modificar, desviar o rellenar los cauces de agua existentes en el área de actuación sin la expresa aprobación del organismo de cuenca correspondiente.
- c. Las zonas verdes y espacios libres de los campos de golf son compatibles con las zonas inundables. Los equipamientos, lagunas y edificios de los campos de golf no serán autorizables en zonas inundables.

Artículo 6.3.8 Régimen de autorizaciones en zonas inundables.

- 1. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá de informe previo favorable de la Administración Hidráulica Andaluza.

Artículo 6.3.9 Régimen de uso del Dominio Público Marítimo – Terrestre, sus servidumbres y su zona de influencia.

- 1. *La utilización del dominio público marítimo terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley de Costas. En cualquier caso, las actuaciones que se pretendan llevar a cabo en dichos terrenos de dominio público deberán contar con el correspondiente título habilitante.*
- 2. *Los usos en la zona de servidumbre de protección, además de a lo previsto en la ordenación urbanística vigente, se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*
- 3. *Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente, y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el artículo 30 para la zona de influencia.*
- 4. *Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.*
- 5. *Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.*

Artículo 7.2.2: En el apartado 2 se recogen las condiciones particulares para cada Unidad de Actuación en suelo urbano, por extensión deberán incluirse en dicho apartado las Fichas de planeamiento de los sectores SUNC-APD.1 y SUNC-APD.2 siguientes:

SECTOR SUNC-APD.1**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE (m²)	256.649		
CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m²/m²)	0,479	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²t)	122.930
NIVEL DE DENSIDAD	MEDIA		
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (m²)	SGV-1 13.308	CESIONES (SISTEMA LOCAL)	SEGÚN LOUA (ART.36)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SUPERFICIE A. REPARTO (m²)	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m²t)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SUNC-APD.1
269.957	122.930	121.967	0,451802

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

DENSIDAD MÁXIMA (Viv/Ha)	48,82	Nº MÁXIMO VIVIENDAS	1.253
USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m²t)	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO (UA)
RESIDENCIAL RA	118.112	1,00	118.112
TERCIARIO COMERCIAL	4.818	0,80	3.855
TOTAL			121.967

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CONDICIONES DE DESARROLLO	P. REPARCELACIÓN / P. URBANIZACIÓN El proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de las obras que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN. Los terrenos adscritos al SGV-1, caso de que sea necesario anticipar su ejecución, podrán obtenerse por expropiación, en cuyo caso, de acuerdo con lo establecido en el apartado 3 del artículo 140 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie expropiada.
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZOS	SEGÚN PLAN DE ETAPAS
CONDICIONES DE EJECUCIÓN	El tramo de la calle de Los Pelicanos, incluido en la unidad de ejecución, no se podrá suprimir hasta la ejecución de los siguientes viales: Calle de Las Cigüeñas, desde la Av. de Los Cisnes hasta el viario entre las parcelas D-6/3 y D-6/4. Calle de Las Águilas, desde la AV. de Los Cisnes hasta la parcela C-APARC-2/4

SECTOR SUNC-APD.2**DETERMINACIONES DE CARÁCTER ESTRUCTURAL**

SUPERFICIE (m²)	67.466
-----------------------------------	--------

CLASIFICACIÓN DE SUELO	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
USO GLOBAL	TERCIARIO		
EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² /m ²)	0,178	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	12.000
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (m ²)	-	CESIONES (SISTEMA LOCAL)	SEGÚN LOUA (ART.36)

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

SUPERFICIE A.REPARTO (m ²)	SUPERFICIE MÁX. EDIFICABLE (m ²)	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)	APROVECHAMIENTO MEDIO AR-SUNC-APD.2
67.466	12.000	9.600	0.142294

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m ²)	COEFICIENTE HOMOGENEIZ.	APROVECHAMIENTO (UA)
TERCIARIO COMERCIAL	12.000	0,80	9.600
TOTAL			9.600

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

CONDICIONES DE DESARROLLO	P. REPARCELACIÓN / P. URBANIZACIÓN El proyecto de Urbanización podrá establecer fases de ejecución de las obras que, de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 154 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, podrán ser objeto de recepción parcial.
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
INICIATIVA DE PLANEAMIENTO	PRIVADA
PLAZOS	SEGÚN PLAN DE ETAPAS

ANEXO III**TÍTULO I. NORMAS GENERALES****Ordenanza 1. Objeto y ámbito de aplicación.**

- 1.1. La Revisión del Plan de Ordenación Urbana del CITN ISLA CANELA se formula a tenor de lo previsto en el artículo 11-2 de la Ley 197/1963 de 28 de diciembre, sobre "Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional", y los 22-1, 59, 60 y 61 del Decreto 4297/1964 de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, con las determinaciones y contenido que especifican el artículo 12 de la Ley y los 43 y 45 del Reglamento.
- 1.2. Su objeto es definir la estructura urbana y regular el uso de los terrenos y los actos de urbanización y edificación, preservando los complejos naturales existentes.
- 1.3. Su ámbito de aplicación incluye los terrenos sobre los que ha recaído la declaración de "Centro de Interés Turístico Nacional" (Decreto 3070/1964 de 8 de octubre: ISLA CANELA, término municipal de Ayamonte, Huelva), con los límites y la extensión especificadas en dicho expediente: norte el llamado Estero de Rivera, este el llamado Estero del Moral y el Estero de Isla Cristina, sur Océano Atlántico y oeste el río Guadiana en su desembocadura.

La extensión superficial de la isla es de 1.757,2383 Ha (suma de las superficies de las fincas registrales) y la del ámbito de aplicación del C.I.T.N., es decir, las incluidas en el Decreto 3070/1964, de 10.582.186 m².

Ordenanza 2. Vigencia.

- 2.1. La Revisión del Plan de Ordenación Urbana del CITN ISLA CANELA entrará en vigor desde la fecha de publicación del Decreto de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.
- 2.2. Tendrá vigencia indefinida en tanto no se decrete nueva revisión.

Ordenanza 3. Efectos.

- 3.1. La declaración de interés turístico nacional lleva aparejados los efectos que indican los artículos 17 a 20 de la Ley 197/1963 y los 62 a 64 de su Reglamento.

- 3.2. Su entrada en vigor conferirá al presente Plan de Ordenación Urbana los siguientes efectos:
- a) Publicidad, lo que supone el derecho de cualquier ciudadano a consultarle por sí mismo o a recabar información escrita sobre su contenido y aplicación.
 - b) Ejecutoriedad, lo que implica la facultad para que se emprendan los proyectos y obras que el mismo prevé y, en general, la habilitación para que la Administración ejercite las funciones enunciadas por la Ley y por el propio POU, en lo que sea necesario para el cumplimiento cabal de sus determinaciones.
 - c) Obligatoriedad, lo que apareja el deber (legalmente exigible) de que se cumplan exactamente todas y cada una de sus determinaciones, tanto por el Ayuntamiento y los demás organismos de la Administración Pública como por los particulares.

Ordenanza 4. Revisión. Modificaciones.

- 4.1. Cuando existan circunstancias excepcionales debidamente justificadas, el Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía podrá decretar la revisión de los Planes de Promoción y de Ordenación Urbana del Centro.

Se entenderá que existen circunstancias excepcionales debidamente justificadas para la revisión de los Planes cuando sobre el particular haya recaído propuesta e informe favorable de la Consejería de Fomento y Trabajo, bien de oficio o bien a instancia de parte.

- 4.2. En cumplimiento del artículo 59 punto 3 del Reglamento, cada quince años se hará su revisión necesariamente y sin perjuicio de su vigencia, la cual sólo se verá afectada en la medida en que la revisión modifique los preceptos anteriores.
- 4.3. El procedimiento para la revisión de los Planes de Promoción y de Ordenación Urbana será el mismo regulado para su aprobación, aunque sin necesidad del trámite de declaración de interés turístico nacional, a no ser que la revisión suponga la afectación de una mayor extensión de terreno.

Una vez publicada la disposición en cuya virtud se apruebe la revisión de los Planes, las nuevas obras, construcciones, instalaciones, servicios y actividades que resulten como consecuencia de los mismos tendrán el concepto de obras incorporadas a los Planes y gozarán de sus mismos efectos y beneficios.

En caso de que la revisión suponga una reducción de la extensión territorial del Centro o correcciones, traslados o expropiaciones respecto a las industrias o actividades existentes o deservueltas en el mismo, los que resulten perjudicados

podrán acogerse a lo dispuesto en los artículos 73, 80, 85 y 86 del Reglamento de la Ley 197/1963.

Ordenanza 5. Documentación: contenido y valor relativo de sus elementos.

5.1. El Plan de Ordenación Urbana del CITN ISLA CANELA consta de los siguientes documentos:

- Memoria de información urbanística.
- Información urbanística - Anejos I.
- Información urbanística - Planos.
- Memoria justificativa, anexos, plan de etapas y estudio económico financiero.
- Ordenanzas.
- Planos de ordenación.
- Planos de infraestructuras.
- Planos de información general.
- Estudio de impacto ambiental.

5.2. Todos ellos integran una unidad coherente, cuyas determinaciones deben aplicarse en orden al mejor cumplimiento del objetivo general del propio Plan de Ordenación.

En caso de discordancia o imprecisión de contenido en los distintos documentos, éstos se valorarán en base a los siguientes criterios:

- a) La información urbanística y los planos de información tienen carácter informativo y manifiestan cuáles han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas concretas.
- b) La memoria justificativa y sus anexos señalan los objetivos generales de la ordenación y expresan y justifican los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Constituyen en conjunto el instrumento básico para la interpretación del Plan de Ordenación y operan supletoriamente para resolver conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones.
- c) Los planos-guía a escala 1:10.000 carecen de eficacia ordenadora. Expresan la imagen conjunta de la ordenación y sirven para localizar, dentro de una serie, el plano temático concreto a consultar.

Los planos temáticos a escala 1:2.000 establecen la zonificación del suelo, el señalamiento de los usos y régimen edificatorio propios de cada zona e incluso los usos pormenorizados, los sistemas locales y, en su caso, los ámbitos de

planeamiento de desarrollo: detallan las alineaciones y rasantes, así como la delimitación de los usos dotacionales y espacios libres en general.

Como planos de ordenación a mayor escala (y, dentro de éstos, la serie de planos de "ordenanzas") prevalecerán siempre sobre cualquiera de los restantes planos en lo que se refiere a sus contenidos específicos.

Tienen eficacia ordenadora, asimismo, los planos a escala 1:10.000 que definen la red viaria (tipos) y las secciones tipo.

El resto de los planos a escala 1:10.000, los que se refieren a otras características de la red viaria y a las infraestructuras, son esquemas a tener en cuenta en los proyectos de urbanización o de implantación de servicios.

No se considerará modificación del POU la alteración puntual de las determinaciones de estos esquemas indicativos, como consecuencia de adaptaciones de detalle exigidas por preexistencias o por las características del suelo y subsuelo, en la ejecución material de las obras.

- d) Las ordenanzas contienen las normas urbanísticas de la ordenación. Prevalecerán sobre los restantes documentos para todo lo que en ellas se regula sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento y en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos público o privados admisibles sobre el mismo.
- Para lo no previsto en las mismas se estará a lo dispuesto en las normas subsidiarias y complementarias del término municipal de Ayamonte, en las normas subsidiarias y complementarias del planeamiento de la provincia de Huelva, en el planeamiento especial y/o sectorial que pueda afectar a su ámbito, en el ordenamiento jurídico general y en el autonómico de Andalucía.
- e) El plan de etapas determina el orden normal de desarrollo y ejecución del Plan de Ordenación Urbana, tanto en el tiempo como en el espacio, así como la prioridad de determinados usos sobre otros, todo ello de acuerdo con los objetivos generales de la ordenación.
- f) El estudio económico-financiero tiene el contenido de evaluación económica que establecen los artículos 55 y 63 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. Sus especificaciones se entienden como meramente indicativas de las previsiones de inversión pública o privada y de la evaluación de los costes de implantación de los servicios y de ejecución de las obras de urbanización.

- 5.3. Los ejemplos gráficos incluidos en los planos de ordenación sólo tienen un valor ilustrativo como tales ejemplos, a fin de facilitar el mejor entendimiento de lo establecido, no debiendo inferirse de los mismos ninguna determinación contraria a las contenidas en el texto normativo.

Los cuadros de las determinaciones cuantificables del anejo primero de la Memoria y su resumen escrito sobre la serie de planos de "ordenanzas", constituyen una ayuda eficaz para la determinación rápida de las condiciones de edificación de cada parcela.

TÍTULO II. LICENCIAS Y PROYECTOS

Ordenanza 1. Actividades y obras sujetas a licencia previa.

1.1. Están sujetos a la obtención de licencia urbanística previa, sin perjuicio de las autorizaciones concurrentes que fueran preceptivas, actos tales como:

a) De edificación y urbanización:

- 1- Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases, de nueva planta, ya sean aéreas o subterráneas.
- 2- Las obras de ampliación de edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 3- Las obras de modificación o reforma, cuando afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 4- Las obras de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de todas clases existentes.
- 5- Las obras de modificación de la disposición interior de los edificios cualquiera que sea su uso.
- 6- Las obras menores, entendiéndose por tales aquellas que no suponen modificación ni de la estructura de los edificios ni de su aspecto exterior (salvo decoraciones externas de poca importancia):
 - Blanqueo de patios y medianerías que no den a vía pública ni precisen andamios.
 - Blanqueo, empapelado, pintura o estuco de habitaciones, escaleras o portales.
 - Reparación o sustitución de solados.
 - Obras en cuartos de baño. Colocación o cambio de aparatos sanitarios.
 - Trabajos de carpintería en el interior.
 - Retejado o reparación de tejados, reparación y colocación de canalones y bajantes interiores.
 - Cualquier otra obra de pequeña entidad, aunque no esté especificada en los ejemplos anteriores.
- 7- Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el artículo 58.2 LS.

8- Las actuaciones provisionales, entendiéndose por tales las que se acometan o establezcan por tiempo limitado, o en precario, y particularmente las siguientes:

- Vallados de obras y solares.
- Sondeos de terrenos.
- Apertura de zanjas y calas.
- Instalación de maquinaria (grúas-torre para obras de edificación y similares), andamiajes y apeos.
- Ocupación de terrenos por feriales, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre.

9- Las obras contenidas en los proyectos de urbanización; en concreto, los siguientes grupos de obras de urbanización:

- Excavaciones y movimientos de tierra.
- Pavimentación de viario, aceras, señalizaciones y marcas.
- Redes de abastecimiento de agua. Redes de riego e hidrantes contraincendios.
- Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Redes de suministro de energía eléctrica y de alumbrado público.
- Otras redes de infraestructura: distribución de gas, canalización de telecomunicación, galerías de servicios, etc.
- Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres públicos.

10- Las obras de instalación de infraestructuras y de servicios públicos.

11- Las obras de demolición parcial o total de los edificios e instalaciones, salvo los casos que sean declarados de ruina inminente.

b) De parcelación y de implantación de usos.

12- La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones de todas clases, ya sea con carácter permanente o provisional.

13- Los recintos y otras instalaciones fijas, propias de actividades al aire libre: recreativas, deportivas, de acampada, etc, sin perjuicio de los proyectos complementarios de edificación o urbanización que en su caso requieran.

14- La ubicación de cualquier tipo de edificación (de vivienda o para instalaciones) en las zonas de acampada legalmente establecidas, así como la implantación fija de casas prefabricadas, desmontables o similares.

15- El uso del suelo, el vuelo y el subsuelo adscrito a las edificaciones e instalaciones de todas clases existentes.

Las instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluso los depósitos de agua y de combustibles líquidos o gaseosos y los parques de combustibles sólidos, de materiales y de maquinaria.

Las instalaciones o construcciones subterráneas de cualquier clase cuando no estén comprendidas en proyectos de urbanización o de edificación.

Los usos e instalaciones que afecten al vuelo de las construcciones, del viario o de los espacios libres, tales como tendidos aéreos de cables y conducciones, antenas u otros montajes sobre edificios ajenos al servicio normal de éstos y no previstos en sus proyectos originarios.

16- La modificación del uso de los edificios e instalaciones en general.

17- Las segregaciones y agregaciones de parcelas con finalidad urbanística.

18- Las parcelaciones urbanísticas.

c) Otras:

19- Los movimientos de tierra tales como desmontes, terraplenados, excavaciones, explanaciones o perforaciones que no estén detallados y programados como obras a ejecutar en proyectos de edificación, de urbanización, de explotación de recursos ni en cualquier otro tipo de proyecto (agrario, extractivo, etc).

La construcción de piscinas y la apertura de pozos.

20- La tala y el abatimiento de árboles que estén situados en zonas de uso y dominio público o en espacios catalogados o protegidos por el planeamiento; así como de los que estén integrados en masa arbórea en cualquier situación y los ejemplares aislados que se encuentren en áreas singulares por razón del paisaje.

Se excluyen los cultivos leñosos y las plantaciones forestales sujetas a un Plan de explotación previamente aprobado o autorizado.

21- La plantación de masas arbóreas.

22- El acondicionamiento de espacios libres de parcela (excepto la jardinería) y la ejecución de vados de acceso de vehículos.

23- Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales las de construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, las esculturas ornamentales, puentes, pasarelas, muros, monumentos, fuentes u otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización o de edificación.

24- Las instalaciones ligeras de carácter fijo, propias de los servicios públicos o de actividades mercantiles en la vía pública, tales como cabinas, quioscos, paradas de transporte, postes, etc.

25- La colocación de carteles de propaganda visibles desde las vías públicas y los soportes publicitarios exteriores incluidos todos los que no estén en locales cerrados.

- 26- Las obras de cercado o cerramiento de parcelas y la modificación de los cerramientos existentes.
 - 27- Las extracciones de áridos y rocas en general. Las instalaciones exteriores propias de actividades extractivas, industriales o de servicios, cuando no estén incorporadas a proyectos de edificación.
 - 28- Los vertidos o emanaciones ya sean sólidos, líquidos o gaseosos.
 - 29- Los vertederos de residuos o escombros.
 - 30- Cualquier otro acto o actividad que suponga modificación de la situación o el estatus urbanístico del suelo o de la edificación; y aquéllas otras actividades que señalen los Planes, Normas u Ordenanzas.
- 1.2. Las actuaciones o proyectos que se pretendan llevar a cabo en ejecución de este instrumento de planeamiento y que se encuentren dentro del ámbito de aplicación de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, se deberán someter previamente a los Instrumentos de Prevención y Control Ambiental que les resulten de aplicación de acuerdo con esta Ley y sus normas de desarrollo.

Ordenanza 2. Solicitudes de licencia.

- 2.1. Si no estuviera regulado en el planeamiento municipal o en las Normas Complementarias y Subsidiarias provinciales, las solicitudes de licencia se harán mediante escrito dirigido al Alcalde, con el contenido siguiente:
- a) Nombre, apellidos y número del documento nacional de identidad (o del pasaporte o cualquier otro documento acreditativo de la identidad) y domicilio (a efectos de notificaciones) del interesado o solicitante, quien firmará el escrito.
 - b) Lugar y fecha de la solicitud, que deberá ir correctamente reintegrada.
 - c) Indicación clara y precisa del objeto de la licencia que se solicita. En su caso, plazos máximos de comienzo y terminación.
 - d) Nombre, título y domicilio del técnico redactor del proyecto, del director de su desarrollo y del constructor, caso de que así lo exija el tipo de licencia.
 - e) En su caso, solicitud de declaración del interés público y social, para el uso o instalación que se pretenda.
 - f) En su caso, condiciones y compromisos del solicitante (reparaciones, indemnizaciones, garantías, fianzas, conservación, etc).
- 2.2. La solicitud de licencia se acompañará del proyecto técnico relativo al objeto de la misma. De dicho proyecto deberán aportarse tantos ejemplares como Organismos hubieran de informar la petición, más uno que se devolverá al interesado una vez concedida la licencia; y como mínimo tres ejemplares.

- 2.3. Las licencias relativas a obras, construcciones, instalaciones, servicios o actividades consideradas como turísticas según la Ley 48/1963 de 8 de julio deberán ir acompañadas de la autorización otorgada por la Delegación Provincial de Turismo de la Junta de Andalucía, con arreglo a lo previsto en los artículos 66 a 69 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.¹
- 2.4. Para la tramitación de las licencias solicitadas para fines o por motivos no turísticos, se remitirá copia del proyecto a la Delegación Provincial de Turismo, antes de que transcurran 15 días a partir de la solicitud. La Delegación Provincial emitirá su informe asimismo en el término de 15 días, transcurridos los cuales se entenderá favorable, todo ello de acuerdo con lo previsto en los artículos 70, 71 y 72 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.
- 2.5. Cuando una edificación vaya a contener usos específicos sujetos al Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas o Peligrosas o al Reglamento de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se requerirá con carácter previo la correspondiente licencia de apertura.
- 2.6. Las solicitudes de licencia de obra menor se acompañarán de una sucinta memoria de la obra a realizar y expresarán su coste estimado. No requerirán por tanto proyecto técnico ni responsable de su dirección facultativa.

¹ De acuerdo con el artículo 1º-2 del Estatuto Ordenador de las empresas y de las actividades turísticas privadas, aprobado por Decreto de 14 de enero de 1965, se entiende que son empresas turísticas privadas (es decir, que corresponden a obras, construcciones, instalaciones, servicios o actividades que se consideran turísticas) las siguientes:

- a) Las de hostelería.
- b) Las de alojamientos turísticos de carácter no hostelero.
- c) Las agencias de viajes.
- d) Las agencias de información turística.
- e) Los restaurantes.
- f) Cualesquiera otras que presten servicios, directamente relacionadas con el turismo, y que reglamentariamente se determinen como tales.

Dentro de este último apartado se consideran las cafeterías reguladas por la Orden de 18 de marzo de 1965.

Se entiende que es "actividad turística privada" toda aquella que, de manera directa o indirecta, se relacione o pueda influir predominantemente sobre el turismo, siempre que lleve consigo la prestación de servicios a un turista, tales como los de transporte, venta de productos típicos de artesanía nacional, espectáculos, festivales, deportes y manifestaciones artísticas, culturales y recreativas; y, especialmente, las profesiones turísticas.

Ordenanza 3. Condiciones generales de los proyectos técnicos.

- 3.1. Se entiende por proyecto técnico aquél que define de modo completo las obras o instalaciones a realizar, con el contenido y detalle que requiera su objeto, de forma que lo proyectado pueda ser directamente ejecutado mediante la correcta interpretación y aplicación de sus especificaciones.
- 3.2. Los proyectos se estructurarán documentalmente en:
- Memoria descriptiva y justificativa.
 - Planos.
 - Presupuestos.
- con los complementos que se exigen para cada clase de actuación en las presentes ordenanzas, en las Ordenanzas municipales y en los Reglamentos vigentes que sean de aplicación.
- 3.3. Los proyectos técnicos, cuando sean necesarios para la obtención de licencias de obras o instalaciones, deberán venir suscritos por técnico o técnicos que sean competentes, por relación al objeto y características de lo proyectado, y visados (positiva o negativamente) por sus respectivos Colegios profesionales cuando este requisito sea exigible conforme a la legislación en vigor.
- 3.4. Cada proyecto, una vez aprobado y concedida la correspondiente licencia, quedará incorporado a ésta como condición material de la misma.

En consecuencia, deberá someterse a autorización municipal previa toda alteración del mismo durante el transcurso de las obras, salvo cuando sean meras especificaciones constructivas o desarrollos interpretativos que no estuvieran contenidos en el proyecto aprobado o fueran fijados en las condiciones particulares de la licencia concedida.

Ordenanza 4. Obras de Urbanización y contenido de los proyectos.

- 4.1. A efectos de su definición en proyectos, las obras de urbanización se desglosan en los siguientes grupos:
- a) Excavaciones y movimientos de tierra.
 - b) Pavimentación del viario.
 - c) Red de riego e hidrantes.
 - d) Redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - e) Red de distribución de agua.
 - f) Red de distribución de energía eléctrica.

- g) Canalizaciones de telecomunicación.
- h) Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- i) Alumbrado público.
- j) Señalizaciones y marcas.
- k) Otras obras de urbanización.

- 4.2. Se entiende por "proyectos generales de obras de urbanización" los que tengan previsto el acondicionamiento, en una o varias fases, de un polígono o unidad de actuación, así como los que contemplen cualquier otra operación urbanizadora integrada que incluya todos o varios de los grupos de obras señalados en el apartado anterior o, en todo caso, la apertura o reforma del viario.

Los restantes proyectos de obra ordinaria de urbanización se considerarán "parciales" y se denominarán por su objeto u objetos específicos.

- 4.3. Los proyectos de obra ordinaria de urbanización, generales o parciales, deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos del ámbito que comprenden con los generales del núcleo urbano a los que se conecten, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad.

- 4.4. Los proyectos de obra ordinaria de urbanización contendrán los documentos señalados en el artículo 69 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, con el detalle y complementos que requiera la completa definición ejecutiva de las obras que comprendan.

Justificarán el cumplimiento del Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.

Justificarán, asimismo, mediante las certificaciones oportunas, que el Ayuntamiento ha recibido las obras de infraestructura general que correspondan, de acuerdo con el Plan de Etapas del POU. Y/o, en su caso, que se está tramitando simultáneamente el proyecto que corresponda a las obras de infraestructura general, necesarias para la etapa en cuestión.

En todo caso, incluirán además los documentos siguientes:

- a) Plano a escala mínima 1:2.000 en el que se fijen claramente los límites del proyecto de urbanización, la situación de las obras, los límites de los espacios viales, los parques y jardines de uso público y los espacios abiertos y libres de uso privado, las construcciones, plantaciones o instalaciones que hayan de derribarse, talarse o trasladarse, las parcelas para equipamientos de servicios públicos o de interés social y las previstas para edificación privada.

- b) Plan de obras detallado en el que se fije tanto el plazo final como los parciales de las distintas fases, si las hubiera.
- 4.5. En los proyectos generales o parciales que comprendan más de una clase de obras, cada una de ellas constituirá un capítulo independiente con toda la documentación específica correspondiente, sin perjuicio de su refundición unitaria en la memoria principal, en el plan de obras y en el presupuesto general.

Ordenanza 5. Contenido de los proyectos de edificación.

- 5.1. Para las distintas fases de ejecución que especifica el RD 2512/1977 de 17 de junio (cuando sea aplicable), los proyectos incluirán la documentación que indica el artículo 1.5 de dicho Real Decreto y, en general: memoria descriptiva y justificativa, presupuesto y planos, cumpliendo lo indicado en el artículo 8, con el detalle que requiera la debida definición de las obras que comprenden.

A todo proyecto de obra de edificación se acompañará una hoja de características según modelo normalizado, suscrita por el solicitante de la licencia y en su caso por el técnico proyectista y/o técnico(s) director(es), visada por el Colegio Profesional correspondiente, en la que se resumirán los datos cuantitativos y cualitativos del proyecto, determinantes de la legalidad urbanística por relación al planeamiento vigente de aplicación.

TÍTULO III. INFRACCIONES URBANÍSTICAS**Ordenanza 1. De la fiscalización de los planes y de las sanciones por su incumplimiento.**

- 1.1. Con carácter general, se aplicará lo dispuesto en el título V (homónimo) del Reglamento para la aplicación de la Ley de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.

Ordenanza 2. Órdenes de ejecución o de suspensión de obras y usos. Infracciones urbanísticas.

- 2.1. Mediante las órdenes de ejecución o suspensión, el Ayuntamiento u otros órganos administrativos ejercerán su competencia en orden a imponer o restablecer la ordenación urbanística infringida, a exigir el cumplimiento de los deberes de conservación en materia de seguridad, salubridad y ornato de los edificios e instalaciones y a asegurar en su caso la eficacia de las decisiones que adopte en

atención al interés público urbanístico y al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes.

- 2.2. El incumplimiento de las órdenes de ejecución o suspensión, además de la responsabilidad disciplinaria que proceda por infracción urbanística, dará lugar a la ejecución administrativa subsidiaria, que se realizará con cargo a los obligados, en cuanto no exceda del límite de sus deberes.

Cuando puedan ser constitutivos de delito o falta, los hechos se denunciarán a la jurisdicción penal.

- 2.3. El incumplimiento de estas órdenes implicará por parte del Ayuntamiento y, en última instancia, de otros organismos de la Administración la adopción de las medidas necesarias que garanticen la total interrupción de la actividad, a cuyos efectos podrá ordenarse la retirada de los materiales preparados para ser utilizados en la obra y de la maquinaria afecta a la misma, y podrá procederse a su retirada caso de no hacerlo el interesado, a precintar la obra o instalación y a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar.

- 2.4. La vulneración de las prescripciones contenidas en este Plan de Ordenación Urbana tendrá la consideración de infracción urbanística y llevará consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de resarcimiento de los daños e indemnización de los perjuicios a cargo de los mismos, de acuerdo con los artículos 225 y siguientes de la Ley del Suelo y 51 a 94 del Reglamento de Disciplina Urbanística.

La infracción urbanística no podrá suponer en ningún caso un beneficio económico para el infractor. Si la sanción prevista inicialmente (por aplicación estricta del articulado del Reglamento) fuera inferior al beneficio estimado, en aplicación del artículo 231 de la Ley deberá incrementarse hasta alcanzar una cuantía equivalente.

Los que sufrieran daño o perjuicio como consecuencia de una infracción urbanística podrán exigir de los infractores el resarcimiento e indemnización.

- 2.5. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de 4 años desde la fecha en que se hubiera cometido o, si ésta fuera desconocida, desde el momento en que hubieran aparecido signos externos que permitieran conocer los hechos constitutivos de la infracción, debiendo probarse fehacientemente dicha fecha.

TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN**Ordenanza 1. Condiciones mínimas de la red viaria.**1.1. **Diseño.**

Se proyectará con las características que especifican los planos de la red viaria (tipos y secciones tipo), considerando el resto de los planos de la serie como esquemas, cuyas dimensiones y características se derivarán de las intensidades de circulación que se alcancen previstas y del medio que atraviesen.

La anchura mínima de los carriles para tránsito rodado será:

- 3,50 metros: En las calles que forman los sistemas locales (excepto la sección tipo Nº 6 que corresponde a un vial existente, y el vial de acceso a la estación depuradora) y el primer carril, cuando se trate de un vial con un solo sentido de circulación.
- 3,00 metros: los carriles siguientes (segundo, etc) de un vial con un solo sentido de circulación; admitiéndose esta medida también, desde el primer carril en cada sentido, en calles de doble dirección.

Caso de prever carril para bicicletas (o cuando los planos de detalle determinen su inclusión), el ancho será como mínimo de 0,80 metros para un solo sentido y de 1,50 metros para dos sentidos de circulación.

La anchura mínima pavimentada para la circulación de peatones será de 1,00 metro; manteniendo esta anchura, las aceras podrán acompañarse de alineaciones de árboles que se plantarán conservando la guía principal y con su tronco recto, con tutores o protecciones que aseguren su enraizamiento y crecimiento en los primeros años. Cuando la dimensión mínima de la acera sea (según las secciones tipo) superior a 1,00 metro, en la diferencia entre el ancho mínimo pavimentado y esta dimensión podrá preverse bien pavimento o bien jardinería.

Los estacionamientos que se establezcan en las vías públicas no interferirán el tránsito; las bandas de aparcamiento y el carril de circulación inmediato a éstas (en el que se prevé un sobreaño sobre la anchura mínima general) tendrán las anchuras mínimas siguientes:

Tipo de aparcamiento	Bandas de aparcamiento(m)	Carril colindante (m)
-En línea	2,50	3,00
-En batería	5,00	4,00

Las vías de circulación tendrán una pendiente longitudinal mínima del 1% y máxima del 8%. Estos límites podrán sobrepasarse, previa justificación de su necesidad, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Para pendientes inferiores al 1%, cuando se asegure transversalmente o con amplitud de dispositivos la recogida de aguas pluviales.
- b) Para pendientes superiores al 8%, en su caso, cuando se resuelva la acera con escalonamientos, de forma que los rellanos tengan una longitud mínima de 1,20 metros y pendiente máxima de 8%, con altura de escalones inferior a 19 cm.

El proyecto justificará las soluciones de detalle que supriman las barreras arquitectónicas para minusválidos.

1.2. **Pavimentación.**

La pavimentación de aceras y calzadas se hará teniendo en cuenta las condiciones del soporte y las del tránsito que discurrirá sobre él, así como las que se deriven de los condicionantes de ordenación urbana y estéticos.

La separación entre las áreas dominadas por el peatón, la bicicleta y/o el automóvil se manifestará de forma que queden claramente definidos sus perímetros, sin que sea imprescindible que se produzca mediante diferencia de nivel. A tales efectos se diversificarán los materiales de pavimentación de acuerdo con su diferente función y categoría, circulación de personas o vehículos, lugares de estancia de personas, estacionamiento de vehículos, calles compartidas o sólo peatonales, cruces de peatones, pasos de carruajes, etc.

El pavimento de las sendas de circulación de los peatones no presentará obstáculos a la circulación de las personas ni de los vehículos de mano; se distinguirán las porciones de aquéllas que pueden ser atravesadas ocasionalmente por vehículos a motor, que no deformarán su perfil longitudinal, sino que tendrán acceso por achaflanado del bordillo.

Las tapas de arquetas, registros, etc se dispondrán teniendo en cuenta las juntas de los elementos del pavimento y se nivelarán con su plano.

1.3. Accesos y aparcamientos.

Los establecimientos hoteleros, los alojamientos turísticos y cualquier edificio con diez o más apartamentos o conjunto de diez o más villas o "bungalós" con servicios comunes dentro de una urbanización, todos ellos cuando resulten afectados por el Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre sobre requisitos mínimos de infraestructura (según los artículos 1, 2 y 9 del mismo), cuando no den frente a calle pública pavimentada dispondrán de una vía de acceso particular con un ancho mínimo de 5 metros de calzada, dotada de pavimento asfáltico o de cualquier otro tipo que reúna las adecuadas condiciones de resistencia y seguridad, según el volumen de tráfico y velocidad de circulación del mismo y de acuerdo con la normalización vigente sobre carreteras; y con aceras o arcenes de un metro de ancho mínimo.

Esta vía de acceso enlazará directamente con el sistema viario, en la forma que determinen los vigentes reglamentos sobre la materia, y estará debidamente señalizada para garantizar en todo momento la seguridad en el tráfico.

Cada establecimiento o conjunto de alojamientos dispondrá de facilidades de aparcamiento, debidamente protegido contra las inclemencias del tiempo, a razón de un turismo por cada 150 m² edificados o por cada 3 habitaciones, si resultase un número mayor. Los aparcamientos podrán ser comunes para varios establecimientos, siempre que se respete la capacidad establecida. Estarán situados, en todo caso, a una distancia no superior a 200 metros de la entrada principal.

Podrá dispensarse de lo establecido en el párrafo anterior cuando el edificio o conjunto de alojamientos disponga de garaje, siempre que éste tenga la capacidad determinada arriba.

1.4. Reserva de plazas accesibles.

Del total de plazas de aparcamiento que se disponga en la red viaria pública, se reservará 1 plaza por cada 40 o fracción para los usuarios con discapacidad, que cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Ordenanza 2. Condiciones mínimas del abastecimiento y de las redes de distribución de agua potable.**2.1. Abastecimiento.**

Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determina el Real Decreto 1723/1982 de 18 de junio, Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.

En defecto de abastecimiento de agua procedente de una red municipal de agua potable o cuando existan indicios de que dicha red pueda ser fácilmente contaminada, será preceptivo disponer de una instalación automática de depuración, por lo menos bacteriológica, de manera que el agua tratada posea las condiciones previstas en la legislación vigente para el abastecimiento de poblaciones.

2.2. Depósitos.

En el caso de conexión a una red general de agua potable sin suministro de alta garantía, el servicio en cada edificio o conjunto de edificios dentro de una parcela quedará asegurado con depósito o depósitos con capacidad no inferior a $1,5 \times N \times 200$ litros, siendo N la población residente y correspondiendo esta cantidad al cálculo de necesidades punta en un día de consumo normal.

2.3. Redes.

Para la ejecución de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable se tendrá en cuenta lo previsto en la NTE-IFA, Instalaciones de fontanería: abastecimiento.

Todo edificio debe disponer de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima equivalente a 250 litros por habitante y día. El consumo máximo se obtendrá multiplicando el consumo diario medio por 2,5.

La presión de suministro será como mínimo de 1 atmósfera en cualquier punto de la red. La presión en los puntos de consumo no superará las 5 atmósferas, debiendo preverse en caso contrario válvulas reductoras.

La red de distribución podrá ser ramificada o mallada, siguiendo los criterios de los planos de esquemas de infraestructura y, en todo caso, los siguientes:

- a) Se admitirá la red ramificada en las primeras fases de ejecución, y en la distribución a zonas determinadas cuya población no supere los 1.000 habitantes (con ramales que no superen los 1.000 metros de longitud) o cuya configuración urbana sea básicamente lineal.
- b) En fases sucesivas, la red irá completando mallas y, cuando la zona tenga menos de 300 viviendas, se dispondrá una sola malla.

La red de distribución se diseñará siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres de uso público, situando las conducciones bajo las aceras y separadas de los conductos de otras instalaciones las siguientes distancias mínimas:

	Distancia horizontal (cm)	Distancia vertical (cm)
Electricidad alta tensión	30	30
Electricidad baja tensión	20	20
Telefonía	30	30
Gas	50	50
Alcantarillado	60	50

Las conducciones de agua potable discurrirán siempre por encima de las de alcantarillado. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tráfico rodado y de otras cargas exteriores, así como de las variaciones de temperatura. La profundidad bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías no será inferior a 1,00 metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 0,60 metros.

2.4. **Acometidas.**

Se realizarán a costa de los particulares interesados, previa obtención de la licencia.

2.5. **Riego e hidrantes.**

Debe cumplirse lo dispuesto en la norma básica NBE-CPI/81, Condiciones de protección contra incendios. Deben preverse hidrantes contra incendios de 80 o 100 mm, para zonas de menos o más de 5.000 habitantes respectivamente, colocados a una distancia máxima de 200 metros y alimentados por una red capaz de admitir un caudal de 500 o 1.000 litros por minuto (según los diámetros especificados) y durante dos horas.

Se podrá desdoblarse la red de abastecimiento de agua en "potable" y "apta para riego" o "contra incendios".

Las redes contraincendios pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad e incluso -sólo en casos extremos- del mar.

Se dispondrán bocas de riego para la limpieza del sistema viario, en las aceras, cada 100 metros y próximas al bordillo, admitiéndose su colocación al tresbolillo en aceras enfrentadas sólo cuando el ancho entre alineaciones sea igual o inferior a 15 metros.

Las redes de riego del sistema viario pueden utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad.

Las redes de riego en zonas ajardinadas tendrán capacidad suficiente para un consumo diario mínimo de 20 metros cúbicos por hectárea. Podrán utilizar aguas con bajas condiciones de potabilidad y agua depurada. En el último supuesto, se exigirá que las concentraciones de DBO5, MES y coliformes sean como máximo 35 mg/l, 35 mg/l y 5.000 Fcoli/100 cm³ respectivamente. Sólo podrán regarse con agua depurada las especies vegetales, susceptibles de consumo humano, cuando éstas sean de porte alto.

Ordenanza 3. Condiciones mínimas de las redes de evacuación de aguas pluviales y residuales.

3.1. Sistema.

Se utilizará el sistema separativo, con imbornales o sumideros para el agua de lluvia, a menos de 50 metros de distancia y con una superficie de recogida no mayor de 600 metros cuadrados; y disponiendo aliviaderos, para las aguas pluviales, antes de la entrada a la estación depuradora, o el vertido de las pluviales a los esteros.

La evacuación de aguas residuales deberá realizarse, en las debidas condiciones técnicas, a través de una red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes ni el vertido simple al terreno. En cualquier supuesto, el vertido de aguas residuales no podrá efectuarse sin su previa depuración.

En el caso de vertidos industriales, si el vertido no requiere tratamiento previo por ser susceptible de tratamiento biológico, podrá acometer directamente a la red municipal. En el supuesto contrario se garantizará el tratamiento adecuado, previo a la acometida. Los vertidos industriales deberán ajustarse en todo caso a lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas y en la Ley de Aguas.

00306461

3.2. Las **instalaciones de depuración y vertido** se adaptarán a lo previsto en la NTE-ISD, Instalaciones de salubridad, depuración y vertido, a las Normas provisionales para el proyecto y ejecución de instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar en las costas españolas, de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas (Resolución del 23/04/69), a la Orden del 29/04/77 sobre vertido al mar desde tierra de las aguas residuales a través de emisarios submarinos; teniendo en cuenta el Convenio para la prevención de la contaminación marina desde fuentes terrestres (París, 04/04/74) y el resto de la legislación o reglamentación sectorial comunitaria, estatal o autonómica que esté vigente.

3.3. **Reutilización del agua depurada.**

Las aguas depuradas tendrán a la salida de la EDAR las concentraciones mínimas de DBO5, MES y coliformes indicadas en el artículo 14-5 (35 mg/l, 35 mg/l y 5.000 Fcoli/100 cm³ respectivamente). A título indicativo, podrán reutilizarse para los usos siguientes:

Uso	Directo	Indirecto
Municipal	Riego de campos de golf o parques, riego de césped con sistema de distribución independiente	Recarga de agua subterránea para reducir el agotamiento de los acuíferos
Industrial	Agua para torres de refrigeración. Agua de alimentación de calderas. Agua para proceso.	Recarga de acuíferos para abastecimiento de agua para uso industrial.
Agrícola	Irrigación de ciertos campos agrícolas, cultivos, huertos y pastos, lixiviación del suelo.	Recarga de acuíferos para usos agrícolas.
Recreativos	Construcción de lagos artificiales para usos náuticos.	Desarrollo de zonas para pesca y áreas acuáticas.
Otros	Recarga de acuíferos para controlar la intrusión de agua salada. Control del equilibrio salino del agua subterránea. Agente humectante para la compactación de residuos.	Recarga de acuíferos para controlar los problemas de asentamiento del terreno, compactación del terreno.

3.4. **Red de alcantarillado.**

Se diseñará siguiendo el trazado viario o a través de espacios libres públicos. Siempre que el cálculo lo permita, su pendiente se adaptará a la del terreno o calle.

Para el dimensionado de las canalizaciones y ejecución de la red se utilizarán los criterios de la NTE-ISA, Instalaciones de salubridad, alcantarillado, salvo criterio distinto justificado adecuadamente por el proyectista, y se cumplirán las especificaciones del Pliego de prescripciones técnicas generales para tuberías de saneamiento de poblaciones (MOPU, Orden del 15/09/86, BOE-23/09/86) y de las normas UNE citadas en el mismo.

Como caudal de aguas negras se adoptará el medio y máximo previsto para el abastecimiento de agua.

Las pendientes se determinarán de acuerdo con los caudales. La velocidad del efluente no será inferior a 0,5 m/seg ni superior a 3 m/seg. La sección mínima será de 0,30 metros.

Se colocarán cámaras de descarga automática en las cabeceras de la red, adosadas al primer pozo de registro del tramo (con capacidad de 1,00 m³), y pozos de registro visitables al menos cada 50 metros y siempre que se produzcan encuentros de conductos, cambios de pendiente, de sección o de dirección. En cambios de cota mayores de 0,80 metros se dispondrán pozos de resalto.

El alcantarillado discurrirá siempre por debajo de las conducciones de agua potable, con las separaciones mínimas que se indican en la ordenanza 14. La profundidad de las zanjas garantizará la protección de las tuberías del tráfico rodado y de otras cargas exteriores. Salvo distinto criterio del proyectista, debidamente justificado, la profundidad mínima bajo calzadas desde la generatriz superior de las tuberías no será inferior a 1,00 metro; bajo las aceras, el recubrimiento mínimo puede reducirse hasta 0,60 metros.

3.5. **Acometidas.**

Serán siempre a pozo de registro, prohibiéndose expresamente la perforación de conductos, y se harán a costa de los particulares interesados previa la obtención de licencia.

Ordenanza 4. Condiciones mínimas de las redes de suministro de energía eléctrica y del alumbrado público.

4.1. **Suministro de energía eléctrica.**

Salvo que se justificara cabalmente su improcedencia, todas las instalaciones de suministro de energía serán subterráneas. Excepcionalmente, en las áreas donde la densidad de población fuese baja, podrán autorizarse tendidos aéreos y líneas de distribución aéreas en baja tensión, justificando adecuadamente su escasa incidencia tanto en aspectos de seguridad como ambientales.

Cuando por necesidades del servicio sea necesario disponer subestaciones en el centro de gravedad de las cargas, estarán bajo cubierta en un edificio debidamente protegido y aislado, salvo que se prevean en terrenos destinados a tal fin o cumplan las instrucciones de seguridad que se señalen.

La profundidad mínima de la instalación de conductores, directamente enterrados o dispuestos en conductos, será de 0,60 metros, salvo en los cruces o en casos

especiales, justificando siempre las distancias apropiadas a otras redes de infraestructura y en especial a la de abastecimiento de agua, según la ordenanza 14. Estarán protegidos contra la corrosión y tendrán resistencia mecánica suficiente para absorber los esfuerzos a que puedan estar sometidos. A 10 cm por encima del conductor se colocará una cobertura de aviso y protección.

- 4.2. Para el dimensionado de la red, así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de las instrucciones técnicas complementarias, en especial los criterios y disposiciones de la normativa de los Ministerios de Industria y de Obras Públicas y Urbanismo.

Los establecimientos hoteleros, los alojamientos turísticos y cualquier edificio con diez o más apartamentos o conjunto de diez o más villas o "bungalós" con servicios comunes dentro de una urbanización, todos ellos cuando resulten afectados por el Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre sobre requisitos mínimos de infraestructura (según los artículos 1, 2 y 9 del mismo), dispondrán de acometida eléctrica de Baja Tensión, con capacidad no inferior a 100 KW o derivado de Alta o Media Tensión con estación transformadora de capacidad mínima 1 KW/plaza.

En todo caso, preverán el alumbrado de emergencia, cuyas características se adaptarán a las normas vigentes sobre la materia.

A los efectos de previsión de cargas se considerarán los siguientes valores:

Uso	Potencia mínima
Viviendas	0,6 KW. por habitante Si se prevé la instalación de aire acondicionado o calefacción, deberán instalarse 0,02 KW por m ³ a acondicionar.
Locales comerciales y oficinas	0,08 KW por m ² construido.
Equipamientos especiales.	Se justificará y preverá la dotación necesaria en la medida en que se puedan considerar consumidores importantes de energía.

- 4.3. **Alumbrado público.**

La instalación de las redes de alumbrado público podrá ser subterránea o sobre fachadas (sólo cuando se prevean brazos murales).

En el primer caso, los conductores se situarán a una profundidad mínima de 0,40 metros y su sección no será inferior a 6 mm². En el segundo caso se cuidará especialmente el trazado de la instalación, que deberá ser extremadamente

respetuosa con las edificaciones a las que se adose; la sección mínima de los conductores será de 2,5 mm².

Se restringirá el uso de báculos o postes a las zonas que cuenten con acerados con ancho superior a 2,00 metros y donde el ancho de la vía así lo demande, excepto en el caso de paseos, plazas, parques y jardines; aconsejándose en el resto de los supuestos la utilización de brazos murales.

- 4.4. Para el dimensionado de la red, así como en la ejecución de la misma se utilizarán los criterios de la NTE-IEE, del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y de las instrucciones técnicas complementarias (como la H-1.009 del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y, en especial, los criterios y disposiciones de la normativa de los Ministerios de Industria y de Obras Públicas y Urbanismo.

Según el tipo de espacio urbano se considerarán los siguientes valores, orientativos del nivel medio de iluminación y del factor de uniformidad a adoptar:

Espacio urbano	Iluminación media (lux)	Factor de uniformidad
Viarío principal, accesos	20	0,20 - 0,25
Calle de tráfico rodado	7,5 - 15	0,15 - 0,25
Calle compartida o peatonal	5 - 10	0,15 - 0,25
Plazas	8 - 12	0,20 - 0,25
Paseos	12 - 16	0,25
Parques y jardines	2	0,25

Ordenanza 5. Condiciones de acondicionamiento de los espacios libres.

- 5.1. El estudio de la jardinería especificará los tipos de plantaciones y las especies adecuadas. Se diseñarán los paseos peatonales y las áreas de reposo y de juego de niños y se completará con la previsión del mantenimiento: conservación de la jardinería con riegos adecuados, limpieza de los espacios pavimentados; y de las condiciones de seguridad.

5.2. **Parques urbanos.**

Mantendrán una primacía de la zona forestada o en estado natural (o seminatural), sobre la acondicionada mediante urbanización.

5.3. **Jardines y áreas de juego.**

Se diseñarán dando prioridad a los elementos ornamentales y a las áreas adecuadas para la estancia de las personas (arbolado manifestando ejes y perspectivas, cultivos de flores).

Se considerarán componentes básicos de los jardines los siguientes:

- a) Juegos infantiles: formados por elementos de mobiliario y áreas de arena.

- b) Juegos de preadolescentes: formados por mobiliario, áreas de juegos no estandarizados, áreas de arena y láminas de agua.
- c) Juegos libres: campos de juegos al aire libre tales como la petanca, los bolos, etc.
- d) Áreas de deporte no reglado, para el ejercicio informal de deportes sin requerimientos dimensionales reglamentarios.
- e) Áreas de plantación y ajardinamiento.
- f) Islas de estancia, acondicionadas para el reposo y recreo pasivo.
- g) Zonas de defensa ambiental mediante arbolado y ajardinamiento, para el aislamiento de ruidos y la retención de partículas contaminantes.

5.4. **Parques locales.**

La disposición de estos parques deberá formar en algunos lugares zonas verdes de tránsito, destinadas a comunicar localmente entre sí distintas áreas urbanas del Plan. Los componentes básicos a considerar son:

- a) Mantenimiento de la vegetación natural en su mayoría.
- b) Paseos de uso exclusivamente peatonal o de tránsito en bicicleta, con tratamiento de áridos (arena y empedrados).
- c) Zonas de defensa, bandas de protección ambiental contra sonidos y contaminación.
- d) Mobiliario, constituido por elementos urbanos emplazados en las áreas estanciales que salpiquen el trayecto.

Ordenanza 6. Puertos deportivos y otras especificaciones de carácter general sobre infraestructuras.

6.1. **Sobre los puertos deportivos.**

a) **INFORMES PREVIOS.**

Cualquier actuación para proyectar una instalación náutica deberá contar con los correspondientes estudios, que aporten una información lo más precisa posible sobre los siguientes aspectos:

- **Dinámica litoral.** Información que sólo sería necesaria en el supuesto de actuaciones sobre el frente costero.
- **Corrientes.** Que se referirá a las debidas al flujo y reflujo de la marea y su incidencia en los esteros. Habrá que valorar el aspecto positivo de las mismas en cuanto a la limpieza de las dársenas, en contraposición con el

aspecto negativo en cuanto a la acción sobre las embarcaciones pequeñas y sus sistemas de amarre.

- **Carreras de marea.** Para acometer cualquier obra relacionada con la hidráulica de la zona, será necesario confirmar los datos referentes a las carreras de marea obtenidos a partir del Anuario de Mareas, con la información obtenida in situ, mediante toma de alturas en miras fijas durante períodos de al menos tres meses de duración.

Como norma de carácter general, ninguna instalación fija debe situarse bajo el nivel de la pleamar máxima de las vivas equinociales (coef.120). Sólo en determinados casos, por motivos de estética o de funcionalidad, se autorizarán determinadas obras de acceso de usuarios o de atraque eventual de embarcaciones por debajo de esa cota, pero nunca en niveles inferiores al correspondiente a la pleamar media de las vivas equinociales (coef.100).

- **Estudios meteorológicos.** Los resultados obtenidos en este estudio se utilizarán para valorar la acción de una posible marea meteorológica sobre la astronómica, que será la que defina los niveles del agua.

Por otro lado, serán también de gran interés los datos de viento, a efectos de situar las embarcaciones en sus atraques, alineadas de forma que ofrezcan la menor resistencia al mismo.

- **Estudios geotécnicos.** Se realizarán los ensayos necesarios para conocer las características de los suelos, obteniendo así los datos imprescindibles para abordar las distintas alternativas constructivas para decidir la solución más adecuada para el diseño de las márgenes y de los muelles. Estos serán:

- Granulométricos,
- Límites de Atterberg,
- Densidad natural,
- Humedad natural,
- Contenido de materia orgánica,
- Permeabilidad,
- Determinación del nivel freático,
- Compresión simple.

b) CARACTERISTICAS GENERALES DE DISEÑO.

Capacidad de atraque y tipología. Con relación a la capacidad de las instalaciones se irá a los umbrales mínimos de rentabilidad de la explotación portuaria, huyendo de las denominadas "tipo parking", en beneficio de otras de menor tamaño y que permitan un diseño acogedor y adaptado al entorno.

El calado mínimo del puerto deportivo (con capacidad para unas 800 unidades) será de 2,50 metros.

En lo que se refiere a la distribución de puestos de atraque en los puertos deportivos la proporción de embarcaciones de eslora inferior a los 7 metros será como mínimo del 40%. El resto de los atraques se distribuirá en función de los estudios de demanda que se lleven a cabo cuando se realicen los proyectos correspondientes.

6.2. **Otras especificaciones de carácter general.**

- **Rellenos de los productos de dragados.** Deberá tenerse un cuidado especial en la elección de los lugares para depositar los productos procedentes de dragados.

En aquellos casos en los que los productos tengan un alto porcentaje de finos, deberán incluso habilitarse recintos cerrados para el vertido de los mismos.

- **Obras de fábrica sobre los canales.** Los puentes para paso de vehículos y peatones sobre los esteros permitirán un gálibo de 2,50 metros sobre el nivel del agua en media PMVE y se realizarán con un diseño que se integre en el paisaje.

La única excepción la constituirá el puente que comunica la isla con Ayamonte, sobre el denominado estero de Canela, que tendrá un gálibo de 3,50 metros.

- **Secciones de los canales.** Los canales para la navegación de embarcaciones de recreo se distribuyen en dos zonas: la primera comprende dos tramos de canales, el situado en la parte norte, entre el río Guadiana y la instalación náutica del estero de Canela, y el situado en la parte sur, entre el río Guadiana y el denominado "lago de los holandeses".

La segunda zona comprende los tramos de canales regulados mediante esclusas y compuertas, los que discurren por la parte sur de la urbanización, entre el puerto deportivo situado en el estero de la Mojarra y el anteriormente citado lago de los holandeses.

Los canales de la zona primera dispondrán de un canal central de unos 20 metros de anchura, que se mantendrá dragado con un calado de 1,50 metros y se balizará convenientemente en toda su longitud. Los márgenes se mantendrán, procurando conservar el talud natural y recubriendo éste con vegetación adecuada, para evitar el impacto visual negativo de los fangos adheridos a los fondos y márgenes.

- **Control de los niveles de agua.** En la red de canales de la zona segunda antes indicada, incluso el lago central (que se pretende acondicionar para la navegación deportiva ligera), se controlará el nivel mínimo de las aguas

mediante la construcción de los correspondientes muros y compuertas, cuyas cotas de coronación deberán estar como mínimo a la altura de la P.M. de aguas medias (coef.45), procurando que el calado de las aguas por debajo de esta cota no sea inferior a 2 metros.

El paso de embarcaciones de estos canales interiores a las aguas exteriores se realizará a través de esclusas. Mediante el correspondiente estudio de esperas se definirá el tamaño adecuado de las mismas.

- **Unión de los esteros de San Bruno y de la Mojarra.** Cuando se plantee el proyecto de ejecución de los trabajos de conexión, se prestará especial atención a los estudios de corrientes de marea, de niveles y de secciones, con el fin de controlar la velocidad del agua en todos los puntos, para evitar en lo posible los depósitos de material en suspensión.

TÍTULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Ordenanza 1. Condiciones de parcela.

1.1. Condiciones para la edificación de una parcela.

El suelo no podrá ser edificado hasta que la respectiva parcela merezca la calificación de solar edificable.

Merecen la calificación de solar edificable, salvo condiciones más restrictivas de la normativa particular, las parcelas que cumplan las condiciones siguientes:

- a) De urbanización: Que la parcela tenga frente a una vía urbana con pavimentación de calzada y aceras (en su caso) y disponga de abastecimiento de agua potable, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, salvo cuando se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión.
- b) Dimensionales: Que la superficie de la parcela sea igual o superior a la fijada como mínima en las normas particulares y, en su defecto, igual o superior a ciento cincuenta (150) metros cuadrados. Que los linderos (frontal, laterales, trasdós) tengan una longitud igual o superior a la fijada en las normas particulares como mínima y, en su defecto, que la del frente de parcela sea igual o superior 10 metros.
- c) En cualquier caso, la edificación respetará las características del tejido urbano y la trama parcelaria tradicional del núcleo o de una parte diferenciada del mismo,

debiendo justificarse estas circunstancias en el proyecto técnico cuando la actuación diera lugar a agrupaciones de parcelas o reparcelaciones.

Se podrá consentir la edificación en parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima u otras condiciones dimensionales, excepcionalmente, cuando estén ubicadas junto o entre edificios colindantes ya construidos que no estén fuera de ordenación ni en estado ruinoso.

1.2. **Agregaciones y segregaciones de parcelas.**

La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad ya consumida. Si la edificabilidad está agotada, en el acto de la segregación deberá realizarse una anotación registral que haga constar que la finca segregada no es edificable.

En las agregaciones, la edificabilidad total será la resultante de sumar las edificabilidades de cada una de las fincas originales, salvo en el caso de que éstas fueran inedificables por incumplir las condiciones dimensionales señaladas en el apartado 19.1.b) anterior.

No se permitirán segregaciones cuando las fincas resultantes incumplan las condiciones dimensionales que especifican para cada caso las normas particulares.

Ordenanza 2. Condiciones de posición.

2.1. **Posición de la edificación respecto a las alineaciones.**

Podrá estar en alguna de las situaciones siguientes:

- a) En línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento son coincidentes con la alineación.
- b) Fuera de línea: cuando la línea de edificación o el cerramiento es exterior a la alineación.
- c) Remetida o retranqueada: cuando la línea de edificación o el cerramiento es interior a la alineación.

Salvo los vuelos o salientes de la fachada que se autoricen expresamente, ninguna parte ni elemento de la edificación, sobre el terreno o subterránea, podrá quedar "fuera de línea" respecto a la alineación de parcela o pública.

2.2. Retranqueo.

Puede darse como valor fijo obligado o mínimo, con respecto a la alineación de la parcela o a los linderos, o como la posibilidad de que exista en cualquier planta del edificio con respecto a la línea de la edificación.

Podrá autorizarse sólo cuando no resulten ni puedan resultar en el futuro medianeras al descubierto, admitiendo éstas sólo cuando sean predio dominante de una servidumbre de luces y/o vistas o, excepcionalmente, si las medianeras se convierten en fachadas o se decoran con los mismos materiales y características.

Las construcciones situadas por debajo del forjado de piso de la planta baja y enteramente subterráneas podrán ocupar en el subsuelo los espacios correspondientes a los retranqueos y a la separación a linderos, salvo mayores limitaciones de otras condiciones o de la normativa particular.

Ordenanza 3. Condiciones de ocupación.

3.1. Salvo mayores limitaciones de otras condiciones o de la normativa particular, la edificación sobre rasante podrá ocupar una superficie de parcela resultante de aplicar el porcentaje de ocupación que aparece en los Planos de Ordenación Pormenorizada, siempre que se cumplan las condiciones de posición de la ordenanza anterior. Las construcciones bajo rasante podrán ocupar, salvo indicación contraria en la normativa particular, la totalidad del espacio de parcela.

Las construcciones auxiliares se podrán ubicar en cualquier parte de la parcela siempre que se cumpla la normativa particular.

3.2. En las parcelas de usos turísticos (hotel, hotel - apartamento, apartamentos turísticos...) y residenciales (residencial unifamiliar y plurifamiliar), así como las de equipamiento (cultural – docente, deportivo, deportivo privado, social – comercial), dotaciones, terciario comercial, infraestructuras básicas y aparcamientos, que estén afectadas parcialmente por la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, las edificaciones destinadas a dichos usos, que no sean compatibles con la Ley de Costas, deberán situarse fuera del ámbito de la citada servidumbre, sin perjuicio de que en esta zona, previa autorización de uso en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, puedan emplazarse edificaciones auxiliares o compatibles que sean compatibles con lo establecido en el Ley de Costas.

3.3. En las parcelas de cualquier uso, incluidos los dotacionales y espacios libres y las destinadas a aparcamientos, que estén afectadas por la servidumbre de tránsito

del Dominio Público Marítimo – Terrestre, los terrenos incluidos en dicha servidumbre deberán quedar, permanentemente, expeditos para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, por lo que no podrán vallarse, ni restringirse el paso de forma alguna por ellos. En los casos en que se pretenda materializar los linderos de las parcelas con vallas de cualquier clase, éstas no podrán sobre pasar el límite interior de la zona de servidumbre de paso.

Ordenanza 4. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**4.1. Cómputo de la superficie edificable.**

No computarán como superficie edificable:

- a) Los soportales, los porches y los pasajes de acceso a los edificios.
- b) Las plantas porticadas, excepto las porciones cerradas que hubiera en ellas.
- c) Las construcciones cerradas con materiales traslúcidos y construidas con estructura ligera desmontable, incluso la cubrición de instalaciones deportivas.
- d) Los patios de parcela y los interiores no cubiertos.
- e) Los torreones de escalera, casetones de ascensores y los elementos ornamentales en cubierta y la superficie bajo cubierta, si carece de posibilidades de uso o está destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.
- f) Las terrazas abiertas, cubiertas o descubiertas.

4.2. Edificabilidad máxima.

Queda recogida en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada y en el apartado A.4 "Resumen de Determinaciones Cuantificables" del Documento 3 de la presente modificación, y fija el valor límite de la superficie lucrativa construida sobre rasante asignada a cada parcela. La edificabilidad máxima puede expresarse como un valor absoluto de m² construibles totales o como un valor en m²/m², calculado sumando las edificabilidades totales de los distintos usos que puedan darse en cada parcela y afectando a la superficie real de la parcela, admitiendo una diferencia máxima de un uno por ciento (1%) sobre la superficie teórica expresada en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada y en el apartado A.4 "Resumen de Determinaciones Cuantificables" del Documento 3 de la presente modificación.

- 4.3. Si sobre una parcela se sitúa algún uso compatible con el característico en una proporción inferior a éste, para el cálculo del aprovechamiento total se entenderá

que toda la superficie edificada se ve afectada por el coeficiente de homogeneización de aplicación para el uso principal.

- 4.4. En las agregaciones y segregaciones de parcelas y en cuanto a la edificabilidad resultante, se estará a lo dispuesto en el Título V.

Ordenanza 5. Condiciones de volumen y forma de los edificios.

5.1. Alturas máximas.

Los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada indican la altura máxima, en número de plantas, para cada uso característico o compatible. Sobre la altura máxima indicada anteriormente se podrá construir, en todo caso, una planta más de ático cuya superficie, sumada a la de la planta última no podrá superar el ciento veinticinco por ciento (125%) de la planta anterior a la última.

Dicha planta de ático deberá cumplir la siguiente condición en el caso de que el edificio no tenga retranqueos respecto de las alineaciones de la parcela: la planta de ático deberá mantener un retranqueo con un ángulo de 45° respecto de la planta inferior.

La altura máxima total es el límite absoluto para el conjunto de los usos (en la mayor parte de los casos, pero no en todos, se obtiene sumando las máximas parciales).

La relación entre el máximo número de plantas y las alturas de cornisa, de coronación y total máximas será la que indica el cuadro siguiente:

Nº de plantas	Altura de cornisa (m)	Altura de coronación (m)	Altura total (m)
1 (baja)	4,00	5,50	8,50
2 (baja + 1)	7,00	8,50	11,50
3 (baja + 2)	10,00	11,50	14,50
n (baja + (n-1))	4 + 3 x (n-1)	5,50 + 3 x (n-1)	8,50 + 3 x (n-1)

Nota. Para los usos: Hoteleros (RH) y (RAH), Comerciales (ESC), Deportivos (DEP) y Equipamiento Cultural Docente (ECD), esta altura podrá ser sobrepasada en uno con cincuenta (1,50) metros, previa justificación por necesidades o por especial diseño arquitectónico.

La medición de alturas se realizará según especifica el anejo de Conceptos y Definiciones.

5.2. Altura mínima.

En los casos en que se señale como condición de altura sólo la máxima, ha de entenderse que es posible edificar sin alcanzarla.

5.3. Construcciones por encima de las alturas máximas.

Por encima de la altura máxima de coronación podrán admitirse exclusivamente vertientes de la cubierta y remates de las cajas de escalera, casetas de ascensores, depósitos e instalaciones similares.

Por encima de la altura de cornisa máxima, además de las anteriores se podrá admitir la construcción de antepechos, barandillas y remates ornamentales.

Por encima de la altura máxima total sólo podrán admitirse las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, calefacción y acondicionamiento de aire.

5.4. Plantas bajo rasante.

El número total de plantas bajo rasante, incluidas las de semisótano, no podrá exceder de una (1); ni la cara superior del pavimento del sótano más profundo distará más de 4 metros, medidos desde la rasante o desde la cota natural del terreno.

Los semisótanos cuyo techo (cara inferior del forjado de techo) se encuentre a distancia mayor o igual a 1,00 metro de la rasante o de la cota natural del terreno se considerarán a todos los efectos plantas sobre rasante.

5.5. Plantas sobre rasante.

Para el cómputo de las plantas sobre rasantes se considerarán los semisótanos cuyo techo sobresalga más de un metro, las plantas bajas, las entreplantas, las plantas de piso, los áticos y los espacios bajo cubierta (éstos últimos, salvo que carezcan de posibilidades de uso o estén destinados a depósitos u otras instalaciones generales del edificio).

5.6. Alturas libres.

Las alturas libres de piso de las plantas del edificio no serán inferiores a lo que indiquen las normas de uso ni a las mínimas siguientes:

Sótanos y semisótanos	2,20 metros
Plantas bajas.....	2,55 metros
Entreplantas, piezas habitables.....	2,55 metros
Plantas de piso.....	2,55 metros
Áticos.....	2,55 metros
Piezas no habitables superiores a la p. baja.....	2,20 metros

La superficie útil de las plantas con cubierta inclinada se contabilizará sólo en los espacios cuya altura libre sea igual o superior a 1,50 metros.

5.7. Tipologías edificatorias.

Podrán admitirse las que prevea el planeamiento o, en su caso, el Organismo administrativo actuante en base a los criterios que indica la normativa particular; y en general las siguientes:

- Edificación aislada
- Edificación entre medianeras
- Edificación agrupada en hilera o adosada
- Edificación pareada

Ordenanza 6. Condiciones de calidad e higiene de los edificios.**6.1. Calidad de las construcciones.**

Buscarán en sus soluciones de proyecto la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales e instalaciones.

6.2. Condiciones de calidad.

Las siguientes referencias a normas de construcción se entenderán aplicables a la normativa vigente en cada momento (en el caso de que la vigente en la fecha de redacción de este Plan de Ordenación se modifique o sustituya).

Se tendrán en cuenta las diversas Normas Tecnológicas de la Edificación que sean aplicables a cada caso.

Se cumplirá lo especificado en la Normativa Básica de la Edificación:

- RD 1650/1977 de 10 de junio y 28 de julio, sobre normativa de edificación.
- RD 2429/1979 de 6 de julio, condiciones térmicas.
- RD 1909/1981 de 24 de julio y RD 2115/1982 de 12 de agosto, condiciones acústicas.
- RD 2059/1981 de 10 de abril y RD 1587/1982 de 25 de junio, condiciones de protección contra incendios.

Se atenderá especialmente al cumplimiento del Decreto 3209/1974 de 30 de agosto, Norma Sismorresistente PDS-1, 1974, parte A.

6.3. Piezas habitables.

El nivel de suelo de las piezas habitables estará como mínimo a la cota 0,50 metros por encima de la pleamar viva equinoccial. Por lo tanto, las piezas habitables no podrán instalarse en sótanos ni en semisótanos.

Salvo en aquellos locales que deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle (siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire), las piezas habitables deben cumplir la condición de "local exterior" y las correspondientes condiciones de las superficies de huecos y de ventilación.

Los huecos de iluminación tendrán una superficie no inferior a un doceavo (1/12) de la superficie útil del local.

La superficie de los huecos de ventilación no será inferior a un doceavo (1/12) de la superficie útil. Las cocinas (así como cualquier otra pieza en la que se produzcan combustiones o gases) dispondrán de conductos independientes para su eliminación.

6.4. En las **piezas no habitables** tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, trasteros y garajes se admiten sistemas de ventilación forzada.

6.5. **Patios interiores.**

a) **En viviendas unifamiliares aisladas:** La dimensión de cualquier lado del patio será igual o superior a un tercio de su altura (H/3), con un mínimo de 2,00 metros. Cuando, por inexistencia o escasas dimensiones del jardín, el patio constituya el principal espacio abierto de la parcela, su superficie será igual o mayor de 12 metros cuadrados.

b) **En otras tipologías edificatorias:** La dimensión de los patios de parcela cerrados se establece en función del uso de las piezas que abren a ellos y de la altura H del patio. Las distancias mínimas se determinarán por la mayor del cuadro siguiente:

Uso	Anchura mínima	
	En relación con la altura	Absoluta (m)
Piezas habitables excepto cocina	H/4	3,00
Cocinas	H/5	2,50
Piezas no habitables, escaleras y paramentos ciegos	H/6	2,50

En los patios interiores, la dimensión H/4 puede reducirse hasta H/5 siempre que la superficie resultante sea mayor en un tercio que la primitiva; y la dimensión H/5 puede reducirse hasta H/6 siempre que la superficie resultante sea al menos una vez y cuarto la primitiva, cumpliendo en ambos casos la anchura mínima absoluta de la tabla anterior.

En los patios de planta no rectangular, su forma y dimensiones permitirán inscribir una circunferencia de diámetro igual a la dimensión menor entre paramentos opuestos; las luces rectas no podrán ser en ningún caso inferiores a tres metros, manteniéndose para el resto de los paramentos enfrentados las distancias mínimas establecidas.

Las dimensiones mínimas de los patios se mantendrán en toda su altura, aunque pueden admitirse paramentos retranqueados: sin límite, cuando estén por encima de la abertura mínima, y hasta un máximo de 1,50 metros cuando contengan huecos de piezas habitables en niveles inferiores. Las anchuras mínimas no podrán reducirse con cuerpos salientes (vuelos).

El pavimento de los patios no podrá estar a más de un metro por encima del suelo de cualquiera de los locales que abran a él. Deberá preverse el acceso a los mismos desde un espacio público, espacio libre privado, portal, caja de escaleras u otro espacio comunitario, para posibilitar su limpieza y policía.

En los patios no se admitirán construcciones de ningún tipo. Los linderos de parcela podrán cerrarse con muro de fábrica de 3 metros de altura máxima.

Excepcionalmente, puede admitirse la cubrición con claraboyas y lucernarios traslúcidos, siempre que estos elementos dejen un espacio perimetral desprovisto de cualquier tipo de cierre (entre los muros del patio y el elemento de cubrición) que permita una superficie de ventilación de 1,20 veces la superficie (de la abertura mínima) del patio.

- 6.6. Los patios adosados a linderos y los abiertos cumplirán las condiciones anteriores, considerándose paramento frontal la linde o la línea de edificación.

Para que un patio adosado a lindero pueda considerarse común a dos parcelas colindantes, para completar las dimensiones mínimas del patio, debe haberse constituido la mancomunidad o el derecho real de servidumbre entre ambas propiedades, mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad.

Esta servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Organismo administrativo actuante ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieren este complemento para alcanzar la dimensión mínima.

Los patios mancomunados podrán dividir su planta inferior con rejas o cancelas, pero no con obra de fábrica.

Ordenanza 7. Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.**7.1. Dotación de agua.**

Todo edificio debe disponer de servicio de agua corriente potable, con la dotación suficiente para las necesidades propias de su uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de 200 litros por habitante.

La red interior de agua potable abastecerá todos los lugares de aseo y preparación de alimentos; y cuantos otros sean necesarios para cada actividad. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica.

7.2. Dotación de energía.

Todo edificio contará con instalación interior de energía eléctrica conectada al sistema general de suministro u otros adecuados de generación propia.

Las instalaciones de baja tensión estarán calculadas para la potencia necesaria, proveyendo las necesidades de energía para servicios (alumbrado, calefacción, etc) y para los usos previstos, de acuerdo con las condiciones de dotación marcadas en las Instrucciones y Reglamentos específicos.

En todo edificio en que hubiera instalaciones diferenciadas (por consumidor) se dispondrá un local con características técnicas adecuadas para albergar los contadores individualizados y los fusibles de seguridad.

En todo edificio se exigirá la puesta a tierra de las instalaciones y de la estructura.

Gas energético. Los edificios que incluyan el gas entre sus fuentes de energía deberán cumplir en su instalación las condiciones impuestas por reglamentación específica y en todo caso las normas propias de la compañía suministradora.

Combustibles líquidos. Cuando se usen combustibles líquidos derivados del petróleo, las instalaciones para su almacenamiento se ajustarán a lo establecido por la reglamentación específica.

Combustibles sólidos. Las calderas y quemadores cumplirán la normativa que les es propia; contarán con los filtros y medidas correctoras suficientes para adecuar la emisión de humos, gases y otros contaminantes, al menos hasta los niveles que se especifican en la ordenanza 27, sobre condiciones ambientales.

Energías alternativas. Se recomienda que las nuevas construcciones prevean espacio y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de instalaciones receptoras de energía solar u otras energías alternativas.

7.3. **Dotaciones de comunicación.**

En todos los edificios se preverán canalizaciones para la instalación de telefonía, con independencia de que se realice o no la conexión al servicio; en los de vivienda colectiva, la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

En los edificios de vivienda colectiva y en el resto, cuando se prevea la instalación de equipos receptores de televisión y radio en locales de distinta propiedad o usuario, se instalará antena colectiva y red de puntos de toma de televisión y radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando el elemento a instalar sea una antena receptora de señales de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse donde suponga un menor impacto visual para el medio y siempre donde sea menos visible desde los espacios públicos.

Todo edificio (o conjunto de edificios dentro de una parcela) dispondrá de buzones de correspondencia en un lugar fácilmente accesible para los servicios de Correos.

7.4. **Servicios de evacuación.**

El desagüe de las aguas pluviales se hará mediante un sistema de recogida por bajantes, hasta las atarjeas que las conduzcan al alcantarillado urbano o por vertido libre en la propia parcela, cuando se trate de edificación aislada. Si no existiera alcantarillado urbano frente al inmueble, las aguas pluviales deberán conducirse por debajo de la acera hasta la cuneta.

La instalación de evacuación de aguas residuales deberá acometer a la red general a través de una arqueta o de un pozo de registro, entre la red horizontal de saneamiento y el alcantarillado. Cuando reciba aguas procedentes de garajes, aparcamientos colectivos u otros locales con actividad semejante, se dispondrá una arqueta separadora de fangos y grasas antes de la arqueta o pozo general de registro.

Para la evacuación de humos y gases, se estará a lo que dispone la ordenanza 27, sobre condiciones ambientales.

7.5. Residuos sólidos.

Los edificios de vivienda colectiva y los destinados a usos urbanos no residenciales contarán con local para cubos de basura, ventilado por chimenea independiente y con instalación de agua y desagüe.

Se prohíben los trituradores de basuras o residuos con vertido a la red de alcantarillado, salvo casos muy especiales y previo informe del servicio municipal correspondiente.

Cuando las basuras u otros residuos sólidos no puedan (o, por sus características, no deban) ser recogidos por el servicio domiciliario, se trasladarán por cuenta del titular de la actividad, directamente, al lugar adecuado para su vertido.

7.6. Clima artificial.

En los edificios en que existan locales que dispongan de instalación de calefacción o acondicionamiento de aire, el proyecto de la instalación buscará la solución de diseño que conduzca a un mayor ahorro energético.

Salvo que se asegure la continuidad por medio de equipos dobles o fuentes alternativas de energía eléctrica y/o en el caso de locales que, por las características peculiares del uso a que se destinen requieran el aislamiento de la luz solar o deban ser cerrados, en los que la ventilación y la climatización se hará exclusivamente por medios mecánicos, no cabrá la ventilación de un local sólo por medios tecnológicos. La previsión de instalar aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de ventanas o en incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural establecidas para cada uso: ambos sistemas, naturales y mecánicos, serán complementarios.

Para la justificación de las características técnicas de los sistemas estáticos de ventilación por conducto se exigirá un certificado de funcionamiento del sistema, emitido por el Instituto Nacional de Calidad de la Edificación o por un laboratorio homologado.

La salida de aire caliente de las instalaciones de refrigeración no se hará sobre la vía pública, salvo casos excepcionales debidamente justificados, y en ningún caso a menos de tres metros de altura sobre la rasante.

7.7. Aparatos elevadores.

Se preverán obligatoriamente en todo edificio en cuyo interior deba salvarse un desnivel superior a los 10,75 metros entre cotas de piso (incluidas las plantas bajo

rasante), salvo en los de vivienda unifamiliar y en aquéllos cuyo uso o destino haga tal instalación innecesaria.

Los ascensores serán de ascenso y descenso. El acceso a los mismos en planta baja no estará a más de 1,50 metros por encima de la cota de entrada al edificio y debe resolverse sin que existan barreras arquitectónicas para los minusválidos.

La instalación de aparatos elevadores de cualquier tipo se ajustará a lo dispuesto en su Reglamento y disposiciones complementarias específicas.

7.8. **Aparcamientos y garajes en los edificios.**

Cuando lo indiquen las normas de uso, los edificios y locales dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios, con la dotación que se indica. La provisión de plazas de aparcamiento es independiente de la existencia de garajes privados comerciales o de estacionamientos públicos.

La dotación de aparcamiento se hará en espacios libres (de la propia parcela o comunales y, en este último caso, estableciendo la servidumbre correspondiente), o en garajes.

Los garajes se admiten:

- a) En plantas bajas o bajo rasante de los edificios.
- b) En edificaciones autorizadas, bajo espacios libres de parcela.
- c) En edificios exclusivos.

No podrá utilizarse como aparcamiento sobre el suelo de los espacios libres de parcela más de un 50% de la superficie de éstos; las únicas obras autorizadas serán las de pavimentación que sean compatibles con el arbolado existente.

Acceso.

Los garajes y sus establecimientos anexos dispondrán en todos sus accesos al exterior de un espacio mínimo de 3 metros de anchura y 5 metros de fondo, con piso horizontal, en el que no podrá desarrollarse ninguna actividad.

El pavimento de este espacio deberá ajustarse a la rasante de la acera sin alterar su trazado; en consecuencia, en las calles inclinadas se formará una superficie reglada, tomando como líneas directrices la rasante en la alineación oficial y la horizontal al fondo de los cinco metros, a nivel con el punto medio de la primera; y como generatrices, las rectas que se apoyan en ambas y son perpendiculares a la segunda.

La puerta del garaje no sobrepasará en ningún punto la alineación oficial y tendrá una altura mínima de 2,00 metros. En las calles con pendiente, esta altura se medirá en el punto más desfavorable.

Los accesos a los garajes no se autorizarán en las situaciones siguientes:

- a) A distancia menor de 15,00 metros de la intersección de las líneas de bordillo de las calles, en tramos curvos con radio menor de 10,00 metros u otros lugares de baja visibilidad.
- b) En lugares que incidan negativamente en la circulación de vehículos o peatones, en lugares de concentración y especialmente en las paradas fijas de transporte público.
- c) Con su eje a menos de 15,00 metros del eje de otro acceso (salvo que se trate de zonas de vivienda unifamiliar aislada).
- d) Con un ancho superior a 6,00 metros, en aceras públicas.

Las rampas rectas no sobrepasarán la pendiente del 16% y las rampas en curva, del 12%, medida por la línea media. Su anchura mínima será de 3 metros, con el sobreancho necesario en las curvas. El radio de curvatura en el eje será superior a 6 metros.

Los proyectos deberán recoger el trazado en alzado o sección de las rampas, reflejando los acuerdos verticales con las superficies horizontales de cada planta y con la vía pública.

Podrá permitirse el empleo de aparatos montacoches. Cuando el acceso sea exclusivamente por este sistema, se instalará uno por cada veinte plazas o fracción superior a diez. El espacio de espera horizontal tendrá un fondo mínimo de 10,00 metros y su ancho no será inferior a 6,00 metros.

Otras condiciones en garajes.

Altura libre: Será como mínimo de 2,20 metros, sin que en ningún punto de su superficie sea menor de 2,00 metros.

Escaleras: Tendrán un ancho mínimo de 1,00 metro.

Ventilación: En garajes subterráneos, la ventilación natural o forzada será proyectada con suficiente amplitud, para impedir la acumulación de humos o gases nocivos en proporciones superiores a las admitidas por la normativa vigente. Se hará por patios o chimeneas exclusivas para este uso, estancas, con sección uniforme a lo largo de todo su trazado, construidas con elementos resistentes al fuego, y que sobrepasarán 1,00 metro la altura máxima del edificio y estarán

alejadas 10,00 metros de cualquier hueco o abertura de las construcciones colindantes. Si desembocan en lugares de uso o acceso público, tendrán una altura mínima de 2,50 metros desde la superficie pisable y estarán protegidas horizontalmente en un radio de la misma dimensión, de manera que en el punto más afectado no se superen los niveles de inmisión.

Para la ventilación natural se dispondrá 1,00 m² de sección de chimenea por cada 200 m² de superficie del local, existiendo al menos un conducto vertical en cada cuadrado de 20,00 metros de lado en que pueda dividirse idealmente el mismo.

La ventilación forzada garantizará el barrido completo de los locales, con una capacidad mínima de 6 renovaciones por hora. Se dispondrán al menos dos bocas, en proyección vertical sobre el suelo, por cada uno de los cuadrados de 15,00 metros de lado en que puedan dividirse idealmente.

En edificios exclusivos para este uso podrá autorizarse la ventilación de las plantas sobre rasante a través de huecos en fachada, siempre que sus dimensiones y situación garanticen el nivel de ventilación adecuado, distando un mínimo de 4,00 metros de las fincas colindantes.

Cubierta: Los garajes bajo espacios libres se cubrirán de forma que sea posible extender sobre su superficie una capa de tierra al menos en el 50% de su superficie, para ajardinamiento.

Usos: Se permitirán exclusivamente los de estancia y lavado de vehículos, excluyendo cualquier otra actividad.

Desagües: En los garajes subterráneos se instalará una red de sumideros, que dará servicio a las distintas plantas. Antes de su acometida a la red de saneamiento o a la general, se dispondrá un sistema normalizado de separación de grasas y lodos.

Prevención de incendios: Los garajes con superficie superior a 600,00 m² serán considerados locales con riesgo de incendios, por lo que deberán cumplir las condiciones de prevención de la Norma Básica CPI-82 y cuantas estuvieran vigentes en esta materia.

Ordenanza 8. Condiciones de seguridad en los edificios.

8.1. Acceso a las edificaciones.

Todo edificio deberá estar señalizado exteriormente para su identificación, de forma que sea claramente visible de día y de noche. Los servicios municipales

indicarán en lugar en que deben exhibirse los nombres de las calles y aprobarán la forma de exhibir el número del edificio.

A las edificaciones deberá accederse desde la vía pública, aunque sea atravesando un espacio libre privado, en cuyo caso, este espacio libre deberá ser directamente colindante al viario público al menos en un octavo de su perímetro, con un mínimo de 5,00 metros. Cuando se destine a vivienda colectiva, la distancia a recorrer desde la vía pública hasta la entrada del edificio no superará los 100,00 metros.

Cuando lo determinen las normas de uso, se exigirá acceso independiente para los usos distintos del residencial.

8.2. **Señalización en los edificios.**

En los edificios de uso público se señalarán convenientemente:

- a) Las salidas y escaleras de uso normal o de emergencia.
- b) Los aparatos de extinción de incendios y los sistemas y mecanismos de evacuación en caso de siniestro.
- c) Los accesos y los servicios, cuartos de maquinaria y la situación de los teléfonos.
- d) Los medios de circulación para minusválidos.
- e) En general, cuantas señalizaciones sean precisas para la orientación de las personas en el interior del edificio y para facilitar la evacuación en caso de accidente o siniestro, así como la acción de los servicios de protección ciudadana.

8.3. **Puerta de acceso.**

Los edificios (salvo los unifamiliares) tendrán una puerta de entrada desde el espacio exterior con una anchura mínima de 1,30 metros y altura igual o superior a 2,03 metros, que se distinguirá claramente de cualquier otro hueco practicable de la misma planta.

8.4. **Circulación interior.** Sin perjuicio de que el uso del edificio imponga otras condiciones, en la circulación interior se cumplirán las siguientes:

- a) Los portales tendrán una anchura mínima de 2 metros hasta el arranque de la escalera principal y (en su caso) de los aparatos elevadores. El hueco de entrada al portal tendrá una anchura igual o superior a 1,30 metros.

- b) Los pasillos o distribuidores de acceso a viviendas o locales tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros cuando sirvan a no más de 4 locales, y de 1,40 metros para más unidades.
- c) La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

8.5. **Escaleras.**

La anchura útil de las escaleras de utilización por el público en general no será inferior 0,90 metros. No tendrán rellanos partidos, desarrollos helicoidales, peldaños compensados ni otras soluciones que ofrezcan peligro al usuario, salvo excepcionalmente, cuando se justifique en el proyecto la inexistencia de tal peligro. Las escaleras interiores de una vivienda o local de uso estrictamente privado tendrán una anchura mínima de 0,60 metros.

Cuando las puertas de ascensores o de acceso a locales abran hacia un rellano, éste tendrá un ancho mínimo de 1,50 metros; cuando existan huecos con puertas que abran hacia el interior o deslizantes, la anchura del rellano no será inferior a 1,25 metros.

No se admiten escaleras de uso público sin luz natural o sin ventilación, salvo en los tramos situados en plantas bajo rasante (en cuyo caso contarán con chimenea de ventilación o medio semejante) y en las interiores de los locales. Cuando la apertura sea a fachada o a patio, contarán al menos con un hueco por planta, con superficie de iluminación superior a 0,80 m² cuadrados y de ventilación no inferior a 0,30 m².

En edificios cuyo último nivel habitable esté a menos de 12 metros sobre rasante se admite la iluminación cenital, resolviendo la ventilación por medios mecánicos o chimenea adecuada, siempre que el hueco (central o lateral) bajo el lucernario quede libre en toda su altura y tenga un lado mínimo de 0,50 metros y una superficie mínima de 1,00 m². El lucernario se dispondrá sobre el hueco central o lateral y tendrá una superficie igual o superior a la mitad (1/2) de la superficie útil de la caja de escalera; en su construcción se emplearán materiales traslúcidos.

Las escaleras interiores no podrán comunicar directamente con locales comerciales o industriales ni con los garajes, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

8.6. Rampas.

Cuando las diferencias de nivel en los accesos de las personas sean salvadas mediante rampas, éstas tendrán la anchura del elemento de paso a que correspondan y pendiente no superior al 10%. Si se trata de rampas auxiliares de las escaleras, puede reducirse su anchura hasta un mínimo de 50 centímetros.

8.7. Prevención de incendios.

Las construcciones deberán cumplir la norma básica de la edificación, condiciones de protección contra incendios de los edificios (NBE-CPI 1991).

8.8. Prevención de caídas.

Los huecos horizontales y las terrazas accesibles a las personas, abiertos al exterior a una altura de más de 0,60 metros sobre el suelo, así como los resaltes del pavimento, estarán protegidos por un antepecho de 0,95 metros o por una barandilla de 1,00 metro de altura mínima.

Para alturas de caída de más de 20,00 metros, la altura mínima de antepechos y barandillas será de 1,05 y 1,10 metros, respectivamente.

Cuando el proyecto técnico lo justifique adecuadamente, los antepechos y barandillas podrán sustituirse por jardineras u otros elementos constructivos profundos que, a juicio del proyectista (y bajo su responsabilidad), prevengan suficientemente del riesgo de caída.

Por debajo de la altura de protección no habrá en contacto directo con el exterior ningún hueco de más de 12 cm de ancho horizontal, ni ranuras a nivel del suelo de más de 5 centímetros ni elementos constructivos o decorativos que permitan escalar el antepecho o barandilla.

Las barandillas de escalera tendrán una altura mínima de 0,90 metros y carecerán de huecos de más de 12 cm de ancho horizontal.

Ordenanza 9. Condiciones ambientales.**9.1. Compatibilidad de actividades.**

Sólo podrán instalarse las actividades autorizadas por el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (Decreto 2414/1961 de 30 de noviembre) y las que dispongan de las medidas de corrección necesarias.

Para que una actividad pueda ser considerada compatible con usos no industriales deberá:

- a) No realizar operaciones que generen emanaciones de gases nocivos, vapores con olor desagradable ni humos o partículas en proporciones superiores a las que indica esta ordenanza.
- b) No utilizar en su proceso elementos químicos inflamables, explosivos ni tóxicos ni, en general, que produzcan molestias.
- c) Eliminar hacia el exterior los gases y vapores que pudiera producir, mediante chimeneas con características adecuadas.
- d) Tener la maquinaria instalada de forma que las vibraciones no sean percibidas desde el exterior, o lo sean en cuantía inferior a la determinada en esta ordenanza.
- e) No transmitir al exterior niveles de ruido superiores a los que autoriza esta ordenanza.
- f) Cumplir las condiciones de seguridad frente al fuego.

9.2. **Emisión de radioactividad y perturbaciones eléctricas.**

Las actividades que puedan generar radioactividad o perturbaciones eléctricas deberán cumplir las disposiciones especiales de los Organismos competentes en la materia.

No se permitirá en ningún caso actividades que emitan radiaciones peligrosas ni perturbaciones eléctricas que puedan afectar al funcionamiento de equipos o maquinarias distintos de los que las originan.

9.3. **Transmisión de ruido.**

Los edificios cumplirán los RD 1909/1981 de 24 de julio y 2115/1982 de 12 de agosto, Norma Básica sobre condiciones acústicas.

En todo caso, entre las 22:00 y las 08:00 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 3 decibelios (3dbA) el ruido de fondo, entendiéndose por tal el de ambiente sin valores punta accidentales.

9.4. **Vibraciones.**

En los elementos originadores de vibración deben disponerse bancadas antivibratorias independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, así como apoyos elásticos para la fijación a paramentos.

9.5. **Deslumbramientos.**

Desde el perímetro de los locales no debe ser visible ningún deslumbramiento, directo ni reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia en altas temperaturas: combustión, soldadura y otros.

9.6. **Emisión de gases, humos, partículas y otros contaminantes atmosféricos.**

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

Los gases, humos, partículas y en general cualquier elemento contaminante de la atmósfera se evacuarán al exterior (no libremente, sino) a través de conductos o chimeneas.

Los conductos y chimeneas estarán provistos de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos pueda ocasionar molestias a terceros.

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

No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvo, humo, vapores, gases ni otras formas de contaminación que puedan causar daños a la salud de las personas, a la riqueza animal o vegetal o a los bienes inmuebles, o deterioren las condiciones de limpieza exigibles para el decoro urbano.

No se permitirá en ningún caso la manipulación de sustancias que produzcan olores que puedan ser percibidos en el perímetro del local de referencia.

Ordenanza 10. Condiciones de estética.

10.1. **Aplicación.**

Las condiciones de estética de los núcleos son de aplicación en todas las actuaciones sujetas a licencia. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios de bienes urbanos para que ejecuten las acciones necesarias para ajustarse a las condiciones que se señalan.

10.2. **Salvaguarda de la estética urbana.**

La defensa de la imagen urbana y el fomento de su valoración y mejora, tanto en lo que se refiere a los edificios como a los espacios no edificados, será un objetivo a

considerar en los proyectos. Por ello, cualquier actuación que pueda afectar a la percepción del núcleo deberá ajustarse a los criterios que se mantengan al respecto.

10.3. **Fachadas.**

Las fachadas de los edificios públicos o privados, así como sus medianerías y paredes unidas al descubierto, aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios están obligados a proceder a su revoco o pintura siempre que lo disponga la autoridad municipal.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con iguales materiales y calidad que las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que éstos sean recubiertos o blanqueados. Las fachadas laterales y posteriores se tratarán con condiciones de composición y materiales similares a los de la fachada principal.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios: torreones de escalera, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará especialmente la integración, ocultándolas o empotrándolas en los paramentos, de las líneas de conducción de energía eléctrica y redes telefónicas.

Los proyectos de edificación contendrán el diseño de la fachada.

La elección de los materiales para la ejecución de las fachadas se fundamentará en el tipo de fábricas y calidad de los revestimientos, así como en el despiece, textura y color de los mismos.

10.4. **Soportales.**

Si en una construcción se proyectan soportales, no se podrá rebasar la alineación oficial con los elementos verticales de apoyo; su ancho interior libre será igual o superior a 2,50 metros y su altura, al menos, la de la planta baja del edificio.

10.5. **Plantas bajas porticadas.**

Podrán autorizarse (contando como una planta más a efectos de altura y como superficie construida, pero no en el cómputo de la superficie edificable, véase la ordenanza 22) si no se lesionan los valores ambientales del lugar y cumplen las condiciones siguientes:

- a) Que no tenga cerramiento alguno o que el cerramiento se resuelva con elementos ciegos de 50 centímetros de altura máxima, completados en su caso con protecciones diáfanas acordes estéticamente con el lugar, pantallas vegetales o soluciones similares, hasta una altura máxima de 2,50 metros.

10.6. **Entrepisos abiertos.**

Cuando no se lesionen los valores ambientales del lugar, podrán autorizarse plantas intermedias abiertas, sin otros elementos constructivos que los de estructura, seguridad y núcleos de comunicación vertical y careciendo de todo tipo de cerramientos.

10.7. **Salientes y entrantes en las fachadas.**

Desde el plano de la fachada situado en la alineación de la edificación sólo pueden sobresalir balcones, balconadas y miradores, con los salientes máximos que se indican a continuación y cumpliendo siempre las condiciones siguientes, y no computarán como superficie edificable:

- a) La suma de las longitudes de proyección en planta de los vuelos no excederá de la mitad de la longitud de la fachada.
- b) Quedarán separados de las fincas contiguas un mínimo de 0,60 metros.
- c) La altura libre sobre la rasante de la acera será igual o superior a 3,40 metros.

SALIENTES MÁXIMOS (con respecto a la alineación)		
Elemento	Long. máxima (m)	Sal. máximo (m)
Balcones	1,40	0,45
Balconadas	--	0,45
Miradores (desde barandilla)	2,50	0,75
Terrazas	--	0
Cuerpos cerrados volados	--	0

Las terrazas y los cuerpos cerrados volados podrán sobresalir de la fachada del edificio, pero no de la alineación (lo que implica, en su caso, la existencia de retranqueos). Estos vuelos no podrán ocupar el espacio libre resultante de las separaciones mínimas obligatorias a fachada y linderos.

El saliente máximo de cornisas y aleros sobre la alineación no excederá 0,80 m. Los salientes de jambas, molduras, pilastras y elementos similares podrán sobresalir de la alineación un máximo de 5 centímetros.

10.8. Marquesinas.

La altura libre desde la cara inferior de la marquesina hasta la rasante de la acera será igual o superior a 3,40 metros. El saliente no excederá de una dimensión menor en 0,60 metros que el ancho de la acera.

10.9. Portadas y escaparates.

La alineación exterior no podrá rebasarse en planta baja con salientes superiores a 15 centímetros, con ninguna clase de decoración de locales comerciales, portales o cualquier otro elemento similar.

10.10. Toldos.

Los toldos móviles estarán situados en todos sus puntos, incluso los de estructura, a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera. Su saliente no excederá de una dimensión menor en 0,60 metros que el ancho de la acera, sin sobrepasar los tres (3) metros y respetando en todo caso el arbolado existente. Los toldos fijos cumplirán el resto de las condiciones dimensionales de las marquesinas.

10.11. Muestras.

Los anuncios paralelos al plano de fachada tendrán un saliente máximo de 0,10 metros y cumplirán además las condiciones siguientes:

- a) Se prohíben los anuncios estables en tela u otros materiales que no reúnan las mínimas condiciones de conservación de su dignidad estética.
- b) En planta baja podrán ocupar únicamente una faja de ancho inferior a 90 centímetros situada sobre el dintel de los huecos y sin cubrir éstos. Deberán quedar a una distancia de más de 50 centímetros del hueco del portal, dejando totalmente libre el dintel del mismo. Se exceptúan las placas con dimensión máxima equivalente a un cuadrado de 25 centímetros de lado y 2 milímetros de grueso, que podrán situarse en las jambas.
Podrán adosarse en su totalidad al frente de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor.
Las muestras no se permiten en edificios catalogados o protegidos (ermita de Canela, Torre de Canela, yacimiento arqueológico).
- c) Las muestras colocadas en las plantas distintas a la baja podrán ocupar sólo una faja de 70 centímetros de altura máxima. Estarán adosadas a los

antepechos de los huecos, sin reducir la superficie de iluminación de los locales. Se autorizan asimismo los carteles en cubierta.

- d) En edificios con uso exclusivo de espectáculos, comercial o industrial podrán instalarse muestras en fachada con mayores dimensiones, siempre que no cubran elementos decorativos ni huecos.
- e) Las muestras luminosas cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante. Para su instalación se requerirá la conformidad de los inquilinos, arrendatarios y en general de los usuarios de los locales con huecos a menos de 10 metros en la misma alineación o 20 metros en la alineación de enfrente.

10.12. **Banderines.**

Los anuncios normales al plano de fachada estarán en todos sus puntos a una altura mínima de 2,25 metros sobre la rasante de la acera, con un saliente máximo de 45 centímetros y dimensión vertical máxima de 90 centímetros en planta baja o 70 centímetros en las superiores. Podrán adosarse en su totalidad a los laterales de las marquesinas, cumpliendo las limitaciones señaladas para éstas y pudiendo sobrepasarlas una altura máxima igual a su espesor.

Los banderines luminosos cumplirán las condiciones anteriores y se situarán a más de 3 metros sobre la rasante.

10.13. **Anuncios publicitarios.**

Salvo en muestras y banderines, no se permitirán anuncios publicitarios sobre edificios ni espacios libres públicos o privados. Excepcionalmente, podrán permitirse sobre el vallado de los solares y en bastidores rectangulares exentos de 3 metros de ancho y 2 metros de altura, como máximo, realizados con materiales resistentes a la intemperie.

10.14. **Medianerías.**

Se permite el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que las medianerías al descubierto que pudieran aparecer se acondicionen adosándoles cuerpos de edificación o se traten como fachada y decoren con los mismos materiales y características de las fachadas existentes o con otros de suficiente calidad.

Los paños medianeros al descubierto deberán tratarse en todo caso de forma que su aspecto y calidad sean tan dignos como los de las fachadas.

Por razones de ornato urbano, el Ayuntamiento podrá asumir la ejecución de obras de mejora de medianerías, en determinados espacios públicos de importancia visual y estética.

10.15. **Cerramientos.**

Los solares y cualquier otro terreno que indique el Ayuntamiento deberán cercarse con cerramiento permanente de 2 a 3 metros de altura, situado en la alineación de la edificación y fabricado con materiales que garanticen su estabilidad y conservación.

Las parcelas podrán cerrarse con vallas de altura máxima 2,50 metros, salvo las de edificación aislada.

Se exceptúan aquellos edificios aislados que, en razón de su destino, requieran especiales medidas de seguridad, en cuyo caso el cerramiento se ajustará a sus necesidades.

No se permitirá en ningún caso el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas o animales.

10.16. **Protección del arbolado.**

El arbolado existente en espacios públicos, aunque éste no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, debe ser protegido y conservado. Toda pérdida de arbolado en la vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata por la Entidad Urbanística de Conservación y, en su caso, con cargo al causante de la misma.

La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria con cargo al responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen. La sustitución se hará con especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación de arbolado.

En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas, independientemente del uso a que se destine la edificación, exceptuando sólo el espacio que se destine al acceso rodado y aparcamiento de vehículos.

Los patios o espacios libres ajardinados existentes deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones de cualquier porte.

Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, la licencia se condicionará a que en el transcurso de la misma se dote al tronco de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro, hasta una altura mínima de 1,80 metros.

10.17. **Consideración del entorno.**

Las obras de nueva edificación deben proyectarse considerando la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la edificación sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las edificaciones colindantes y, en la vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

El Ayuntamiento podrá establecer criterios para determinar la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, así como criterios selectivos o alternativos para el empleo armonioso de los materiales de edificación, de urbanización y de ajardinamiento y sobre las coloraciones admisibles.

10.18. **Condiciones de volumen y estéticas de los Centros de Transformación.**

Caso de que éstos hayan de realizarse en edificación adosada o exenta, se cumplirán los criterios municipales en cuanto a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación.

TÍTULO VI. NORMAS PARTICULARES

Cuadro de compatibilidades para cambios de Usos.

PERMITIDO PREVISTO S/MODIF.	RH	RAH	RA	RU
RH	---	CONDICIONADO	CONDICIONADO	CONDICIONADO
RAH	SIEMPRE	---	PENALIZADO	PENALIZADO
RA	SIEMPRE	SIEMPRE	---	SIEMPRE
RU	SIEMPRE	SIEMPRE	INCOMPATIBLE	---

00306461

CONDICIONADO: A la ejecución previa del 100% del uso hotelero.

PENALIZADO: Debe mantenerse el aprovechamiento, aplicando los correspondientes coeficientes de homogeneización. Se dotarán de todos los equipamientos e instalaciones exigibles por la legislación sectorial sobre Apartamentos Turísticos.

Ordenanza 1. Norma particular de las zonas RH.

1.1. Uso característico.

Hospedaje (hotel, club y ciudades de vacaciones-hotel). El uso principal puede estar acompañado por otros, siendo el principal aquel al que se destine mayor superficie útil.

La categoría mínima de los establecimientos hoteleros será de 3 estrellas. En cualquier caso, los establecimientos hoteleros deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación.

1.2. Usos compatibles.

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, hospedaje), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	3	3	3	3	3	3	0	X

en donde 0 = uso no permitido,
3 = uso permitido, integrado en el mismo edificio y exclusivo del mismo (guardería, residencia de personal de servicio, uso dotacional complementario del hotelero, etc),
X = uso compatible en todo caso.

y VC = vivienda colectiva,
VU = vivienda unifamiliar,
C = comercial,
O = oficinas y artesanía,
S = sanitario,
A = asistencial,
E = educativo,
I = industrial,
VD = verde y deportivo.

1.3. Uso principal alternativo.

Sólo se admite como uso principal alternativo el RAH, RA o RU cuando se hayan realizado las plazas hoteleras fijadas por el Plan.

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela RH responde a un uso de aparthotel, vivienda colectiva o vivienda unifamiliar, se aplicará la normativa particular de las zonas RAH (ordenanza 30), RA (ordenanza 31) o RU (ordenanza 32), respectivamente.

En estos supuestos, los proyectos habrán de justificar la conveniencia y oportunidad del cambio de uso característico, en contraposición a las previsiones del Plan sobre el reparto porcentual de las plazas turísticas en el mismo.

1.4. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) Se considerarán parcelas mínimas las (manzanas o parcelas completas) indicadas en cada caso por los planos de ordenación.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

El supuesto de reparcelación implicará la previa delimitación de un polígono o unidad de ejecución, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

1.5. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20.

1.6. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 29.5 anterior.

El espacio libre de parcela resultante de la implantación de las edificaciones se destinará al sistema de accesos y aparcamientos, usos deportivos y jardines privados.

1.7. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las condiciones previstas en la ordenanza 22. La edificabilidad máxima indicada en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada está referida a

la suma de edificabilidades de los distintos usos principales o compatibles que pudieran darse en cada parcela.

1.8. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23.

1.9. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: se exigirá lo establecido en la legislación específica.

Ordenanza 2. Norma particular de las zonas RAH.

2.1. **Uso característico.**

Hospedaje (hotel-apartamento, apartamentos turísticos). El uso principal puede estar acompañado por otros, siendo el principal aquel al que se destine mayor superficie útil.

Los establecimientos deberán cumplir con la legislación sectorial vigente de aplicación, y en concreto las determinaciones del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

2.2. **Usos compatibles.**

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, hospedaje), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	3	3	3	3	3	3	0	X

en donde 0 = uso no permitido,
3 = uso permitido, integrado en el mismo edificio y exclusivo del mismo (guardería, residencia de personal de servicio, uso dotacional complementario del hotelero, etc),
X = uso compatible en todo caso.

y VC = vivienda colectiva,
VU = vivienda unifamiliar,
C = comercial,
O = oficinas y artesanía,
S = sanitario,
A = asistencial,

E = educativo,
I = industrial,
VD = verde y deportivo.

2.3. **Uso principal alternativo.**

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela RAH responde a un uso de hotel, vivienda colectiva o vivienda unifamiliar se aplicará la normativa particular de las zonas RH (ordenanza 29), RA (ordenanza 31) o RU (ordenanza 32), respectivamente.

2.4. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) Se considerarán parcelas mínimas las (manzanas o parcelas completas) indicadas en cada caso por los planos de ordenación.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

El supuesto de reparcelación implicará la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

2.5. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20.

2.6. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 30.5 anterior.

El espacio libre de parcela resultante de la implantación de las edificaciones se destinará al sistema de accesos y aparcamientos, usos deportivos y jardines privados.

2.7. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las condiciones previstas en la ordenanza 22. La edificabilidad máxima indicada en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada está referida a la suma de edificabilidades de los distintos usos principales o compatibles que pudieran darse en cada parcela.

2.8. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

00306461

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23.

2.9. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirá lo establecido en la legislación específica.

Ordenanza 3. Norma particular de las zonas RA y RA (p.b.ESC).

3.1. **Uso característico.**

Vivienda familiar. Clase: colectiva. Apartamentos. Viviendas turísticas vacacionales.

Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que tenga mayor superficie útil.

3.2. **Usos compatibles.**

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, vivienda familiar), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
X	X	1	X	X	X	X	1■	X

en donde 0 = uso no permitido,
 1 = uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo,
 X = uso compatible en todo caso,
 ■ = sólo industrial compatible, con medidas correctoras.

y VC = vivienda colectiva,
 VU = vivienda unifamiliar,
 C = comercial,
 O = oficinas y artesanía,
 S = sanitario,
 A = asistencial,
 E = educativo,
 I = industrial,
 VD = verde y deportivo.

3.3. **Uso principal alternativo.**

Se admite que el uso principal no coincida con el característico, de acuerdo con lo indicado en el punto 1 de esta ordenanza, sólo cuando el uso alternativo sea RH o RAH.

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela RA responde a un uso de hotel o de aparthotel, se aplicará la normativa particular de las zonas RH (ordenanza 29) o RAH (ordenanza 30) respectivamente.

En estos supuestos, los proyectos habrían de justificar la conveniencia y oportunidad de cambio de uso característico en contraposición con las previsiones del Plan sobre el reparto porcentual de las plazas turísticas en el mismo.

3.4. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) La parcela mínima será la (manzana o parcela completa) indicada en cada caso por los planos de ordenación.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

El supuesto de reparcelación implicará la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

3.5. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20.

3.6. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 31.5 anterior.

En todas las parcelas con calificación RA se destinará al menos un ocho por ciento (8%) del espacio libre de parcela resultante de la implantación de las edificaciones a usos deportivos privados, destinándose el resto al sistema de accesos, aparcamientos y jardín privado.

3.7. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las condiciones previstas en la ordenanza 22. La edificabilidad máxima indicada en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada está referida a la suma de edificabilidades de los distintos usos principales o compatibles que pudieran darse en cada parcela.

3.8. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23.

3.9. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirá una plaza por cada unidad residencial o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada.

Ordenanza 4. Norma particular de las zonas RU

4.1. **Uso característico.**

Vivienda familiar. Clase: unifamiliar. Tipología: aislada y/o pareada.

Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que tenga mayor superficie útil.

Se admite dentro de cada parcela una sola vivienda y otra edificación para uso de garaje o dependencia de guardería con un límite máximo de 50 m² sin sobrepasar el techo de edificabilidad establecido para la parcela en los planos de ordenanzas.

4.2. **Usos compatibles.**

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, vivienda unifamiliar), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	X	X	X	X	X	X	2■	X

en donde 0 = uso no permitido,
2 = uso permitido en planta baja,
X = uso compatible en todo caso,
■ = sólo industrial compatible, con medidas correctoras.

y VC = vivienda colectiva,
VU = vivienda unifamiliar,
C = comercial,

O = oficinas y artesanía,
S = sanitario,
A = asistencial,
E = educativo,
I = industrial,
VD= verde y deportivo.

4.3. **Uso principal alternativo.**

Se admite que el uso principal no coincida con el característico, de acuerdo con lo indicado en el punto 1 de esta ordenanza, sólo cuando el uso alternativo sea RH o RAH: o si es RA dotándole de los equipamientos e instalaciones exigibles por la legislación turística para los apartamentos turísticos.

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela RU es hotel o aparthotel, se aplicará la normativa particular de las zonas RH (ordenanza 29) o RAH (ordenanza 30.) respectivamente. En estos supuestos, los proyectos habrán de justificar la conveniencia y oportunidad del cambio de uso característico.

4.4. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) La parcela mínima será la (manzana o parcela completa) indicada en cada caso por los planos de ordenación, actuando en este supuesto mediante proyecto unitario para el conjunto de las viviendas unifamiliares aisladas.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

El supuesto de reparcelación implicará la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

En estos casos, la superficie de parcela será igual o superior a 400 m².

4.5. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20, con las especificaciones siguientes:

- a) Posición respecto a la alineación de parcela: el plano de fachada deberá mantener un retranqueo de la alineación igual o superior a 4,00 metros.
- b) Posición respecto a los linderos:

- La edificación deberá guardar una separación entre sus planos de fachada lateral y linderos medianeros (y entre su fachada trasera y el trasdós) igual o superior a 4,00 metros.
- Cabrá que la construcción se adose a (exclusivamente) uno de sus linderos medianeros o al trasdós, cuando haya acuerdo entre propietarios de las fincas colindantes y esté inscrito como carga permanente en el Registro de la Propiedad, respetando en todo caso la separación a los linderos (medianeros o trasdós) restantes.

Supuesta la parcelación o reparcelación previa, las construcciones deberán respetar los límites anteriores; supuesta la actuación unitaria, el conjunto de los edificios cumplirá dichos límites y cada construcción aislada, además, la condición siguiente:

- c) Posición respecto a cualquier otro edificio dentro de la parcela: la separación mínima entre planos de fachada será igual o inferior a la semisuma de las alturas totales máximas de ambos edificios.

4.6. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 32.5 anterior.

El espacio libre de parcela resultante de la implantación de las edificaciones podrá destinarse a jardín, aparcamiento en superficie o usos deportivos al aire libre.

4.7. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las condiciones previstas en la ordenanza 22. La edificabilidad máxima indicada en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada está referida a la suma de edificabilidades de los distintos usos principales o compatibles que pudieran darse en cada parcela.

4.8. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23.

Se admiten sótanos o semisótanos.

En las plantas sótano, no se admitirán estancias habitables.

Se autorizará exclusivamente la tipología de "edificación aislada y/o pareada" y, en los casos de uso característico, la clase "unifamiliar".

4.9. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirán 2 plazas por cada unidad residencial.

Ordenanza 5. Norma particular de las zonas ESC.

5.1. Ámbito.

Manzanas o parcelas calificadas como ESC, equipamiento social y comercial, con la excepción de las parcelas calificadas como ESC a la entrada en vigor de esta modificación, y que en el plano O.03 de Zonificación y usos de la misma aparecen tramadas como de uso Terciario- comercial. Son las siguientes:

D-10-4, A-ESC-4, A-18/B/1, A-18/B/2, C-ESC-1, C-ESC-2, C-ESC-3, D-ESC-1, D-ESC-7/1, D-ESC-7/2, D-ESC-10.

A estas parcelas le será de aplicación la ordenanza contenida en el artículo 33bis.

5.2. Uso característico.

Dotacional social – comercial.

5.3. Usos complementarios.

En las parcelas calificadas como dotacional ESC podrá disponerse cualquier otro uso dotacional como complementario.

5.4. Uso principal alternativo.

Se permite que el uso principal no coincida con el característico solo cuando el uso alternativo sea a su vez dotacional.

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela ESC responde a una dotación cultural o docente, se aplicará la normativa particular de las zonas ECD (ordenanza 34). Si se trata de una dotación deportiva, se aplicará la normativa particular de las zonas DEP (ordenanza 35). Si se trata de un espacio libre, se aplicará la normativa particular de los espacios libres EL (ordenanza 36).

5.5. Condiciones de parcela.

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) La parcela mínima será la (manzana o parcela completa) indicada en cada caso por los planos de ordenación.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya

aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

El supuesto de reparcelación implicará la previa delimitación de un polígono o unidad de actuación, de acuerdo con el artículo 38 del Reglamento de Gestión Urbanística de la Ley del Suelo.

5.6. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20.

5.7. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en el artículo 21. Los porcentajes máximos de ocupación vendrán marcados por la normativa sectorial vigente en cada caso si fuera de aplicación, y el cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad e higiene contenidas en el Código Técnico de la Edificación.

5.8. **Condiciones de edificabilidad.**

La edificabilidad máxima será la resultante de la aplicación de las ordenanzas 33.7 y 33.9.

5.9. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Como regla general, se admitirá para la edificación una altura máxima de dos plantas, pudiendo superarse esta en una planta más justificadamente.

5.10. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirá una plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

En el supuesto de que uso principal de la edificación a realizar estuviera destinado a una dotación pública con carácter no lucrativo, si las características necesarias para dicha edificación hicieran improcedente seguir las condiciones de las normas generales o de las particulares, podrá relevarse de su cumplimiento, excepto del de las que se refieren a alturas máximas.

Ordenanza 33.bis. Norma particular de las zonas COM

33.bis.1. **Ámbito.**

Manzanas o parcelas calificadas como COM, terciario comercial, y aquellas parcelas enumeradas en el apartado 1 de la ordenanza 33.

33.bis.2. **Uso característico.**

Terciario excepto hospedaje. Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que tenga mayor superficie útil.

33.bis.3. **Usos compatibles.**

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, terciario), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	3	x	X	X	X	X	1■	X

en donde 0 = uso no permitido,
 1 = uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo,
 3 = uso permitido, integrado en el mismo edificio y exclusivo del mismo (guardería o residencia de personal de servicio),
 X = uso compatible en todo caso,
 ■ = sólo industrial compatible, con medidas correctoras.

y VC = vivienda colectiva,
 VU = vivienda unifamiliar,
 C = comercial,
 O = oficinas y artesanía,
 S = sanitario,
 A = asistencial,
 E = educativo,
 I = industrial,
 VD = verde y deportivo.

33.bis.4. **Uso principal alternativo.**

Se admite que el uso principal no coincida con el característico, de acuerdo con lo indicado en el punto 1 de este artículo, sólo cuando el uso alternativo sea dotacional.

Si el uso principal proyectado en cualquier parcela COM responde a una dotación cultural o docente, se aplicará la normativa particular de las zonas ECD (ordenanza 34). Si se trata de una dotación deportiva, se aplicará la normativa particular de las zonas DEP (ordenanza 35). Si se trata de un espacio libre, se aplicará la normativa particular de los espacios libres EL (ordenanza 36).

33.bis.5. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19, con las matizaciones siguientes:

- a) La parcela mínima será la (manzana o parcela completa) indicada en cada caso por los planos de ordenación.
- b) Se podrá admitir la edificación en parcelas con superficie neta inferior a la mínima señalada en la letra anterior, sólo en el supuesto de que se haya aprobado previamente un Proyecto de Parcelación o Reparcelación, de tal forma que queden perfectamente definidas las condiciones de edificación de cada una de las parcelas resultantes.

33.bis.6. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20.

33.bis.7. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 33bis.5, con el límite máximo (máximo porcentaje de ocupación) que indican los planos de ordenación, referido a la edificación principal y complementaria.

El espacio libre de parcela podrá dedicarse a jardín y aparcamiento en superficie.

33.bis.8. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 22.

33.bis.9. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23, con los límites de altura máxima (número de plantas) que indican los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada.

33.bis.10. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de los artículos 24, 25, 25, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirá una plaza por cada cien (100) metros cuadrados de superficie edificada.

En el supuesto de que uso principal de la edificación a realizar estuviera destinado a una dotación pública con carácter no lucrativo, si las características necesarias para dicha edificación hicieran improcedente seguir las condiciones de las normas generales o de las particulares, podrá relevarse de su cumplimiento, excepto del de las que se refieren a alturas máximas.

Ordenanza 6. Norma particular de las zonas ECD.6.1. Ámbito.

En manzanas o parcelas calificadas como ECD, equipamiento cultural y docente.

6.2. Uso característico.

Dotacional cultural-docente.

Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que tenga mayor superficie útil.

6.3. Usos compatibles.

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, cultural-docente), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	3	3	3	X	X	X	3■	X

en donde 0 = uso no permitido,
 3 = uso permitido, integrado en el mismo edificio y exclusivo del mismo (guardería o residencia de personal de servicio),
 X = uso compatible en todo caso,
 ■ = sólo industrial compatible, con medidas correctoras.

y VC = vivienda colectiva,
 VU = vivienda unifamiliar,
 C = comercial,
 O = oficinas y artesanía,
 S = sanitario,
 A = asistencial,
 E = educativo,
 I = industrial,
 VD = verde y deportivo.

6.4. Uso principal alternativo.

Se admite que el uso principal no coincida con el característico, de acuerdo con lo indicado en el punto 1 de esta ordenanza, sólo cuando el uso alternativo sea el de "espacio libre", en cuyo caso se aplicará la normativa particular de los espacios libres EL (ordenanza 36).

6.5. Condiciones de parcela.

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19. La parcela mínima será la manzana o parcela completa indicada en cada caso por los planos de ordenación.

6.6. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20, con la especificación siguiente: salvo que se haya definido "área de movimiento de la edificación", se mantendrá un retranqueo de la alineación de parcela y una separación de los linderos (medianeros y trasdós) igual o superior a 5 metros.

6.7. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones del apartado 34.5, con el límite máximo (máximo porcentaje de ocupación) que indican los planos de ordenación, referido a la edificación principal y complementaria.

El espacio libre de parcela podrá dedicarse a jardín y aparcamiento en superficie.

6.8. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 22. El aprovechamiento máximo indicado en planos de ordenación y Anexo primero a la Memoria está referido a la edificación principal y complementaria.

6.9. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23, con los límites de altura máxima (número de plantas) que indican los planos de ordenación y el Anexo primero a la Memoria.

6.10. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Aparcamiento: Se exigirá una plaza por cada 100 m² de superficie edificada.

En el supuesto de que uso principal de la edificación a realizar estuviera destinado a una dotación pública con carácter no lucrativo, si las características necesarias para dicha edificación hicieran improcedente seguir las condiciones de las normas generales o de las particulares, podrá relevarse de su cumplimiento, excepto del de las que se refieren a alturas máximas.

Ordenanza 7. Norma particular de las zonas DEP.7.1. Ámbito.

Manzanas o parcelas calificadas como DEP.

En los planos O.03 de Zonificación y usos pueden distinguirse entre equipamiento deportivo y parcelas con uso deportivo privado. Las primeras son dotacionales, y por tanto desde la modificación no se les asigna edificabilidad lucrativa alguna, quedando la determinación de los parámetros necesarios para su urbanización o edificación a discreción de la administración pública actuante en cada caso. A las parcelas con uso deportivo privado sí se les asigna edificabilidad lucrativa, y los parámetros urbanísticos necesarios para su desarrollo contenidos en los planos O.05 de Ordenación Pormenorizada.

7.2. Uso característico.

Deportivo.

Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que implique una ocupación de parcela superior.

7.3. Usos compatibles.

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, deportivo), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	4	3	3	X	X	X	0	X

- en donde
- 0 = uso no permitido,
 - 3 = uso permitido, integrado en el mismo edificio y exclusivo del mismo (guardería o, residencia de personal de servicio),
 - 4 = uso permitido sólo en edificio exclusivo, para guardería,
 - X = uso compatible en todo caso,
- y
- VC = vivienda colectiva,
 - VU = vivienda unifamiliar,
 - C = comercial,
 - O = oficinas y artesanía,
 - S = sanitario,
 - A = asistencial,
 - E = educativo,
 - I = industrial,

VD = verde y deportivo.

7.4. **Uso principal alternativo.**

Se admite que el uso principal no coincida con el característico, de acuerdo con lo indicado en el punto 1 de esta ordenanza, sólo cuando el uso alternativo sea el de "espacio libre", en cuyo caso se aplicará la normativa particular de los espacios libres EL (ordenanza 36).

7.5. **Condiciones de parcela.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 19. La parcela mínima será la (manzana o parcela completa) indicada en cada caso por los planos de ordenación.

7.6. **Condiciones de posición.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20, con la obligatoriedad en toda edificación de un retranqueo de la alineación de parcela y una separación de los linderos (medianeros y trasdós) igual o superior a 5 metros.

7.7. **Condiciones de ocupación.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones del apartado 35.5, con el límite máximo (máximo porcentaje de ocupación) que indican los planos de ordenación, referido a la edificación principal y complementaria.

7.8. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 22. El aprovechamiento máximo indicado en planos de ordenación y Anexo primero a la Memoria está referido a la edificación principal y complementaria.

Dada la diversidad de edificios que pueden requerir las instalaciones deportivas y su difícil definición a priori, se considera que los datos de edificabilidad de los planos de ordenación y del anejo primero de la memoria son indicativos, pudiéndose aumentar siempre que sea necesario para la práctica deportiva y se justifique debidamente su necesidad ante el Ayuntamiento, para que otorgue la correspondiente autorización.

7.9. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23, con los límites de altura máxima (número de plantas) que indican los planos de ordenación y el Anexo primero a la

Memoria. No se limitan las alturas de cornisa, de coronación ni total en número de metros.

7.10. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Ordenanza 8. Norma particular de las zonas espacios libres EL.

8.1. **Ámbito.**

En áreas, zonas, manzanas o parcelas calificadas como "espacio libre, EL".

8.2. **Uso característico.**

Espacio libre.

Un uso principal puede estar acompañado por otros; en este caso, el uso principal se entiende que es el que implique una ocupación de parcela superior y que coincidirá necesariamente con el característico.

8.3. **Usos compatibles.**

Si el uso principal coincide con el característico (en este caso, espacio libre), la compatibilidad de otros usos secundarios se determinará según la tabla siguiente:

Uso a implantar. Condiciones de compatibilidad.								
VC	VU	C	O	S	A	E	I	VD
0	0	4	0	4	4	4	0	X

en donde 0 = uso no permitido,
4 = uso permitido sólo en edificio exclusivo,
X = uso compatible en todo caso,

y VC = vivienda colectiva,
VU = vivienda unifamiliar,
C = comercial,
O = oficinas y artesanía,
S = sanitario,
A = asistencial,
E = educativo,
I = industrial,
VD = verde y deportivo.

8.4. **Uso principal alternativo.**

El uso principal coincidirá siempre con el característico.

8.5. Condiciones de parcela.

No se definen límites.

8.6. Condiciones de posición.

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 20, con la obligatoriedad en toda edificación de un retranqueo de la alineación de parcela y una separación de los linderos (medianeros y trasdós) igual o superior a 5,00 metros.

8.7. Condiciones de ocupación.

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 21, cumpliendo simultáneamente las condiciones de la ordenanza 36.5, con el límite máximo (máximo porcentaje de ocupación) que indican los planos de ordenación, referido a la edificación principal y complementaria.

El espacio libre propiamente dicho se acondicionará según la ordenanza 17.

8.8. Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.

En los espacios libres que ocupen terrenos que pertenezcan al Dominio Público Marítimo – Terrestre, no podrá autorizarse ningún tipo de instalación o edificación.

Para el resto de los espacios libres se aplicarán las condiciones previstas en la ordenanza 22, con la especificación siguiente: se podrá autorizar exclusivamente la edificación de pequeñas construcciones auxiliares como almacenes de útiles de jardinería y limpieza, instalaciones deportivas descubiertas, casetas de instalaciones, quioscos, aparcamiento de vehículos, estacionamiento y paradas de transporte colectivo, etc., así como la provisional de casetas e instalaciones de feria, plazas de toros portátiles, escenarios, merenderos, etc. Se autorizará asimismo la construcción de monumentos y la instalación de elementos de señalización y mobiliario urbano. Asimismo, en las parcelas con frente a playa, se podrán autorizar edificaciones vinculadas al mantenimiento del dominio público marítimo terrestre de éstas.

No obstante, en el caso de que los espacios libres ocupen terrenos que pertenezcan a la servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre, sólo podrán autorizarse, de las edificaciones, construcciones e instalaciones indicadas en el párrafo anterior, aquéllas que sean compatibles con lo establecido en la Ley de Costas, previa autorización de uso en zona de servidumbre de protección del Dominio Público Marítimo – Terrestre.

El aprovechamiento máximo indicado en planos de ordenación y Anexo primero a la Memoria está referido a la edificación principal y complementaria.

8.9. **Condiciones de volumen y forma de los edificios.**

Se aplicarán las previstas en la ordenanza 23, con los límites de altura máxima (número de plantas) que indican los planos de ordenación y el Anexo primero a la Memoria.

8.10. **Otras condiciones.**

Se cumplirán las de las ordenanzas 24, 25, 26, 27 y 28.

Las parcelas I-EL-4, H-EL-4 y A-EL-6 se destinarán a cultivos agrícolas.

Las parcelas I-ECD-1 y I-EL-5 (YAC) contienen los restos de Torre Canela y de una sepultura romana, yacimientos de interés científico y patrimonio histórico – artístico que se registrarán por la ordenanza 40.

Además, se tendrán que aplicar las medidas correctoras de impactos ambientales, encaminadas a reducir el consumo de agua, recogidas en el apartado 3 del artículo 48, de acuerdo con la categoría asignada en cada parcela de espacios libres, en el plano "O.05. Ordenación pormenorizada. Ordenanzas".

Ordenanza 9. Norma particular del sistema viario.

9.1. **Ámbito.**

El sistema viario estará integrado por la vía principal, las calles de tránsito rodado, las peatonales o preferentemente peatonales, los espacios libres que no se computan dentro de su sistema (por no cumplir dimensiones mínimas según RP) y los aparcamientos en superficie. La norma se aplicará tanto a los elementos del viario público, definidos en planos de ordenación, como a los mismos del viario privado que resulte de estudios de detalle o proyectos concretos en parcelas residenciales.

9.2. **Uso característico.**

Espacio libre, viario.

El uso principal coincidirá con el característico y no podrá estar acompañado de ningún otro.

9.3. **Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento.**

No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de señalización y mobiliario urbano.

9.4. **Fondos de saco.**

En caso de parcelas limítrofes con la zona de dominio público marítimo terrestre, en que sea inevitable la creación de viarios en fondo de saco por la imposibilidad de disponer el viario en paralelo a la zona de servidumbre, se permitirán longitudes máximas de viario de hasta 300 metros, terminadas en rotondas con un radio mínimo de 7.50 metros para evitar el exceso de maniobras de los vehículos.

9.5. Reserva de plazas accesibles

Del total de plazas de aparcamiento que se disponga en el sistema viario, se reservará 1 plaza por cada 40 o fracción para los usuarios con discapacidad, que cumplirá las condiciones establecidas en la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Ordenanza 10. Norma particular de las parcelas de Infraestructura.

10.1. Infraestructura.

Se refiere a las parcelas calificadas para este fin en los planos de ordenación.

El uso característico será el de "infraestructuras básicas" (como estación depuradora de aguas residuales, vertedero o estación de transferencia o tratamiento de residuos sólidos, centro de distribución de la red de suministro de energía eléctrica, central telefónica u otros), de cualquier tipo y siempre que su puesta en servicio sea necesaria o conveniente para el buen funcionamiento del complejo turístico en su conjunto.

No se establece ninguna limitación en cuanto a las condiciones de parcela, posición, ocupación, edificabilidad y aprovechamiento, volumen y forma de los edificios, etc.

Por lo anterior, los datos que aparecen en planos y cuadros sobre el aprovechamiento, la superficie construible, la ocupación y las alturas media y máxima deben entenderse como estimación orientativa.

Ordenanza 11. Norma particular de las parcelas de aparcamiento.

11.1. **Aparcamiento.**

Se refiere a las parcelas calificadas para este fin en los planos de ordenación.

El uso característico será el de aparcamiento en superficie, y se considerarán computables a los efectos del cumplimiento de plazas exigidos según el punto 4.5 de la Memoria del Plan (aplicándoseles entonces la ordenanza 37, particular del sistema viario) o con una cierta posibilidad de edificación cuando ésta se indique expresamente en los planos de ordenación y en el Anexo primero a la Memoria.

No se establece ninguna limitación en cuanto a las condiciones de parcela, posición u ocupación. Las condiciones de ocupación, edificabilidad y aprovechamiento y volumen y forma serán las indicadas en las ordenanzas 21, 22 y 23, con los límites que señalan los planos de ordenación y el Anexo.

Ordenanza 12. Norma particular de las áreas de dominio público y norma complementaria de los yacimientos de interés científico y patrimonio histórico artístico, de las áreas agrícolas y de las zonas inundables.

12.1. Cumplimiento de la Ley de Costas.

Se ha grafiado en los planos la línea que define el límite interior del dominio público marítimo terrestre según la delimitación provisional facilitada por la Delegación de Costas de Huelva, con fecha 10 de enero de 1992, para las marismas y con fecha 3 de noviembre de 1989 para la playa.

A partir de esta línea todos los usos y contenidos para las zonas de dominio público marítimo terrestre estarán sujetos a lo dispuesto en la Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas, siendo por tanto los contenidos de los planos referidos a estas zonas meros indicadores de los criterios con los que debieran desarrollarse para que estén en concordancia con el resto del contenido del Plan.

Por tanto, todos los contenidos expuestos, están sujetos a las solicitudes, concesiones, limitaciones y criterios que para el uso de esta zona contiene la Ley.

En consecuencia, no se incluyen en la zona de dominio público ningún suelo urbanizable, estando la utilización de estos terrenos a lo dispuesto en el Título III de la Ley de Costas.

A partir de la línea de deslinde de dominio público marítimo terrestre, hacia el interior y hasta una profundidad de 20 metros, existe una zona de servidumbre donde se estará en todo a lo dispuesto por el título II, capítulo II artículos 23, 24, 25, 26, 27, 28 y 29.

En esta zona no existirán edificaciones destinadas a residencia o habitación, que estarán retranqueadas 20 metros de la línea de deslinde del dominio público marítimo terrestre.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 respecto a la servidumbre de tránsito dejará una franja de 6 m. medidos tierra adentro a partir del límite de la ribera del mar, que quedará expedita para el paso público peatonal y para vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en los espacios especialmente protegidos.

Se ha dispuesto también el libre acceso a la ribera del mar a través de diversos ejes de penetración situados a distancias no superiores a 500 m. para el tráfico rodado y cada 200 m. para los peatones.

En la zona de influencia de 500 m. de la ribera del mar se han previsto las plazas de aparcamiento necesarias según lo indicado en el artículo 28.2 de la Ley de Costas y de acuerdo con lo indicado en el capítulo 3.2.5. de la Memoria, se ha estimado que los usuarios de la playa sean como máximo el 40% de la población turística de la isla; nos daría una ocupación máxima de la playa de 17.340 usuarios + 2.400 visitantes del núcleo de Ayamonte + 2.700 de población flotante dando un total de 22.440 usuarios, siendo la dotación de aparcamientos de 6.101 plazas, da una media de 3,65 usuarios por vehículo, siendo ésta una cifra totalmente suficiente y dando cumplimiento al punto 5. letra C del escrito de la Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía con fecha 21 de enero de 1992. Según lo indicado en el capítulo IV artículo 30 de la Ley de Costas, la edificabilidad media de la zona de influencia es de 0,42 m²/m², que es igual o inferior a la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar en el planeamiento básico municipal.

En especial serán de obligado cumplimiento las siguientes reglas:

- A las obras e instalaciones existentes en dominio público marítimo-terrestre les será de aplicación la disposición transitoria cuarta.
- A las edificaciones existentes en zona de servidumbre de protección les será de aplicación la disposición transitoria cuarta.
- Las obras previstas por el POU en dominio público requerirán las oportunas autorizaciones o concesiones, de acuerdo con el título III.
- La nueva edificación prevista en el POU cumplirá los artículos 24, 25 y 26.
- Las instalaciones de tratamiento de aguas residuales y los colectores paralelos a la costa cumplirán lo dispuesto en el artículo 44.6.

12.2. **Dominio público. Marismas, bordes y playas hasta el límite de la zona marítimo terrestre.**

Se refiere al conjunto de marismas, playas y bordes hasta el límite del "dominio público" grafiado en los planos de ordenación.

El uso característico es el de "espacio libre" a mantener en estado natural, admitiendo las instalaciones deportivas descubiertas.

En la playa en general se aplicará la norma general 21 y, en el resto del espacio, las normas generales (título III) y la particular 44 (marismas transformadas) del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva.

En la zona de las bases náuticas no será de aplicación la norma 21, de acuerdo con lo indicado en el escrito solicitado por Dirección General de Turismo de la Junta de Andalucía con fecha 21/1/92 y también en la exención de cumplimiento, que de la citada norma hace para estas zonas, las normas subsidiarias de Ayamonte, amparándose en la facultad que por ello les da el punto 6 del artículo 4 del título I del citado Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Huelva.

Para estas zonas la faja de protección que se fija es de 20 m. según lo indicado en la disposición transitoria 3 para planes aprobados y vigentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988.

El presente Plan de Ordenación Urbana del CITN Isla Canela delimita como "franja de protección", en el frente marítimo, la de 50 metros desde la delimitación del dominio público (con la excepción indicada anteriormente).

12.3. **Dominio público. Estero de la Mojarra.**

Se refiere a los terrenos que conforman el estero de la Mojarra y sus bordes inundables. El uso característico es el de "espacio libre"; el uso principal coincidirá con el característico y no podrá estar acompañado de ningún otro.

No se autorizará ningún tipo de edificación, sólo elementos de la infraestructura hidráulica y de señalización imprescindibles, en base a los proyectos de dragado, adecuación y regeneración.

12.4. **Yacimientos de interés científico y patrimonio histórico-artístico.**

Se considera la protección de los yacimientos que tienen especial interés para el estudio de las condiciones geológicas o geomorfológicas de la zona, los de interés histórico que constituyen el patrimonio arqueológico y, en general, el patrimonio histórico - artístico.

En particular, se considera la protección especial de las marismas de Isla Cristina y de San Bruno, de la Torre de Canela y de la sepultura romana localizada al norte de la carretera de acceso a El Moral.

La normativa a aplicar en las áreas o elementos singulares afectados está contenida en:

- Plan de Ordenación del Territorio del Litoral Occidental de Huelva.
- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español
- Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía

En las áreas afectadas por yacimientos arqueológicos localizados, así como en aquéllas otras en que pudieran detectarse, no se admitirán obras de edificación, de urbanización ni otras que modifiquen la disposición de los terrenos sin que se haya emitido informe por el Organismo competente. El área de restricción cautelar será la que señalen los técnicos facultativos especializados en la materia, pertenecientes al Órgano con competencias en materia de patrimonio histórico.

Los bienes de interés cultural con expediente incoado o en trámite de declaración como de interés histórico – artístico se considerarán de protección integral, lo cual obliga a su estricta conservación, que implica la prohibición de derribo de cualquier de los elementos del edificio, limitándose las intervenciones a restaurar lo que fuese absolutamente indispensable, dejando siempre reconocibles las actuaciones y debiendo procurarse por todos los medios técnicos su mera conservación y consolidación, así como la no modificación de su estructura original.

Cualquier propuesta de intervención en monumentos estará sujeta a autorización previa por parte de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

En concreto, para el yacimiento arqueológico Punta del Moral, donde se conserva un registro arqueológico hasta la fecha definido en el sentido que recoge el artículo 47 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico Andaluz, se establecen las siguientes medidas cautelares:

- Será de obligado cumplimiento la realización de una Actividad Arqueológica según el artículo 52 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre de 2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía ante cualquier remoción de terreno, realizado de forma mecánica o manual, en la delimitación poligonal del yacimiento arqueológico Punta del Moral para comprobar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos y, en caso de que se compruebe la existencia

de éstos permitir su documentación con metodología arqueológica y la recogida y recuperación de bienes muebles.

- Con objeto de evitar la pérdida de bienes de carácter arqueológico será excepcional el aprovechamiento del subsuelo. Cuando sea justificable la construcción bajo rasante, éstas deberán ser compatibles con la integración y valorización de los restos arqueológicos que pudiesen aparecer. Y, en todo caso, los proyectos de edificación de nueva planta optarán siempre por el sistema de cimentación menos perjudicial para la conservación del registro arqueológicos.

12.5. **Áreas agrícolas.**

Se refiere a los terrenos al norte de la carretera principal B-EL-1 y al espacio A-EL-6 destinado a vivero, incluidos dentro del Espacio Natural Protegido de las Marismas del Guadiana y Carreras, del P.E.P.M.F. de la Provincia de Huelva.

El uso característico es el agrícola y el uso principal coincidirá con el característico y no podrá ir acompañado de ningún otro.

No se autoriza ningún tipo de edificación más que el necesario para las casetas auxiliares de herramientas y útiles de trabajo, y las obras de infraestructura hidráulica imprescindibles.

Para las áreas protegidas será de aplicación las normas generales del TÍTULO III y en particular la norma 44 referente a Zonas Húmedas Transformadas (Marismas Transformadas) del P.E.P.M.F.

12.6. **Zonas inundables.**

En las zonas inundables delimitadas en el suelo urbano consolidado, que se encuentren edificadas, se deberán adoptar medidas de defensa que no afecten a terceros.

Las construcciones o edificaciones existentes en las zonas inundables delimitadas en esta innovación quedan calificadas fuera de ordenación.

TÍTULO VII. NORMAS DE USO

Ordenanza 1. Determinaciones generales.

1.1. **Aplicación.**

Las condiciones generales de los usos de la edificación se aplicarán en la forma y circunstancias que para cada uno de ellos se establece.

00306461

No serán de aplicación a los usos existentes, salvo que se hagan obras en los edificios que afecten a los elementos o parámetros que se regulan particularmente en esta sección o que, a juicio del Organismo administrativo actuante, su cumplimiento no represente una desviación importante en el objeto de dichas obras.

Deberán satisfacer en todo caso la normativa sectorial o específica oportuna y en particular la legislación turística vigente.

1.2. **Destino.**

Los espacios edificables podrán estar destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial.
- b) Industrial.
- c) Servicios terciarios.
- d) Dotacional.

Los espacios no edificables podrán estar destinados a:

- e) Dotación para el transporte y las comunicaciones.
- f) Dotación de parques y jardines públicos.
- g) Dotación de servicios infraestructurales.

1.3. **Diferentes usos en un mismo edificio.**

Cuando el uso principal esté acompañado de otros, cada uno de ellos cumplirá las especificaciones que le fuesen de aplicación.

1.4. **Actividades permisibles.**

Sólo podrán instalarse en los suelos urbanos las actividades que por su propia naturaleza o por aplicación de las medidas correctoras adecuadas, resulten inocuas según lo dispuesto en el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, debiendo satisfacer en todo caso las condiciones que se establecen en estas Normas.

Ordenanza 2. Uso residencial.

2.1. **Aplicación.**

Serán de aplicación las condiciones mínimas de habitabilidad establecidas en la Orden del Ministerio de Gobernación del 29 de febrero de 1944.

Las viviendas de protección oficial (caso de que existan; en particular, se considera esta posibilidad en los poblados de Canela e Isla del Moral) fuera del ámbito de este Plan, estarán sujetas, en lo que concierne a condiciones de programa y proyecto, a las disposiciones que desde el Estado las regulan.

2.2. VIVIENDA FAMILIAR.

Vivienda exterior. Todas las viviendas de nueva edificación deberán ser exteriores, para lo cual todas sus piezas habitables tendrán huecos que abran a espacio abierto o a patios que cumplan el punto 5 de la ordenanza 24; y al menos uno de los huecos recaerá sobre calle o espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública, cuyas dimensiones cumplan lo establecido en la misma ordenanza 24.

Programa de la vivienda. Se entiende como vivienda mínima la que está compuesta por un vestíbulo, una cocina, una estancia-comedor, un cuarto de baño completo, un dormitorio principal (o dos sencillos) y un armario ropero.

Podrán proyectarse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina (que también podrá ser dormitorio) y un cuarto de baño completo.

Las piezas que compongan la vivienda cumplirán las siguientes condiciones:

Pieza	Sup. Útil mínima (m ²)	Long. Mínima de un lado (m)	Diámetro min. Circus. Ins. (m)
Estancia	12,00	2,70	3,00
Estancia - comedor	14,00	2,70	3,00
Estancia - comedor - cocina	18,00*	2,70	3,00
Cocina	4,00	1,50	-
Cocina - comedor	8,00	2,00	-
Dormitorio principal	10,00	2,40	-
Dormitorio doble	9,00	2,40	-
Dormitorio sencillo	6,00	2,00	-
Cuarto de baño	3,20*	1,30	-
Cuarto de aseo	2,00*	1,20	-
Vestibulo	1,40	1,00	-

Notas (*): En el supuesto de estancia-comedor-cocina, la cocina podrá ocultarse del resto de la estancia, disponiendo una separación a base de elementos de carpintería (tipo armario) o por cualquier otro sistema.

El cuarto de baño completo contendrá los aparatos sanitarios siguientes: bañera, lavabo, retrete y bidet. El cuarto de aseo dispondrá al menos de lavabo y retrete y, en su caso, bañera o ducha. La dotación de aparatos y las superficies mínimas del cuadro se entenderán para el supuesto de que exista un solo cuarto de baño en la vivienda.

La vivienda contará con armarios roperos con longitud total:

Número máximo de personas	Long. conjunto armarios
3	1,5

00306461

4	1,9
5	2,3
6	2,7
7	3,1
8 o más	3,5

Los pasillos tendrán una anchura mínima de 0,85 metros. Podrán existir estrangulamientos hasta los 0,70 metros, siempre que su longitud no supere los 0,30 metros y no estén en ningún caso enfrentados a una puerta.

Salvo si existiera tendedero común o si el tendido de la ropa pudiera hacerse en el patio de parcela, toda vivienda con más de un dormitorio estará dotada de una superficie cubierta y abierta al exterior de al menos 1,5 metros cuadrados, destinada a tender ropa, que no será visible desde el espacio público (por lo que, si da frente al mismo, estará dotada de un sistema de protección visual que dificulte la visión de la ropa tendida).

Altura libre. Se estará a lo dispuesto en la ordenanza 23 apartado 6. La altura libre mínima de una vivienda será de 2,55 metros al menos en el 75 % de su superficie útil, pudiendo reducirse en el resto. Los espacios de altura menor de 1,50 metros no computarán como superficie útil.

Dimensiones de los huecos de paso. Toda vivienda dispondrá de una puerta de acceso con dimensiones mínimas de 2,01 metros de altura y 0,825 metros de ancho.

Las dimensiones mínimas de las puertas de acceso a las piezas de la vivienda serán de 1,92 metros de altura, de 0,625 metros de ancho en los cuartos de baño y aseo y de 0,725 metros de ancho para el resto de las piezas.

Accesos comunes a las viviendas. En edificios de vivienda colectiva se podrá acceder a cada una de las viviendas, desde el espacio exterior, a través de espacios comunes.

En todo el recorrido de acceso a cada vivienda, el paso estará dimensionado en función de la población a que sirva, con un ancho mínimo de 0,90 metros. Su trazado permitirá el paso de un rectángulo horizontal de 0,70 x 2,00 metros. A lo largo de todo el recorrido habrá una iluminación mínima de 40 lux, al menos durante el tiempo necesario para realizar el trayecto.

Los desniveles se salvarán mediante rampas del 6 % de pendiente máxima o de escaleras, que tendrán un ancho mínimo de 0,90 metros cuando por ellas se

acceda a un máximo de 4 viviendas; de 1,00 metros cuando se acceda a un máximo de 10; de 1,10 metros de 10 a 30 viviendas; y de 1,30 metros o dos escaleras de 1 metro para más de 30 viviendas. Las escaleras no tendrán tramos continuos con desarrollos de más de 16 escalones.

Cuando fuese obligado disponer de ascensores, se instalará al menos uno en cada núcleo de comunicación vertical y al menos uno por cada 30 viviendas o fracción superior a 15.

Dotación de aparcamiento. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada unidad de vivienda o por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada. Las plazas se ubicarán dentro de la parcela residencial (garaje o superficie no ocupada de la parcela). Para las viviendas unifamiliares en las zonas RU será obligatorio la previsión de 2 plazas de aparcamiento por vivienda.

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

Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento en los edificios, mediante las plazas que hubiera en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

2.3. RESIDENCIA COMUNITARIA.

Aplicación. Si la superficie útil del edificio o de los locales destinados a residencia comunitaria no rebasa los 500 metros cuadrados, se aplicarán las mismas condiciones que en el supuesto anterior: vivienda familiar.

En el caso de que la superficie útil sea mayor, se aplicarán complementariamente las condiciones correspondientes al uso "hospedaje" (ordenanza 44).

Ordenanza 3. Uso industrial.

3.1. Aplicación.

La presente ordenanza se considera de obligado cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva edificación o de reforma como para las ya instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc sobrepasen los límites que se fijan.

3.2. INDUSTRIA EN GENERAL.

Aislamiento de las construcciones. Cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación de los colindantes a partir de los cimientos, dejando un espacio libre intermedio de 0,15 metros; es decir, evitando el contacto con los edificios vecinos (excepto en las fachadas de edificios entre medianerías, en cuyo caso se dispondrá el aislamiento conveniente).

Dimensiones de los locales. A los efectos de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de producción o almacenaje, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales destinados a la actividad productiva o de almacén, así como de aquellos vinculados de una forma directa con dichas actividades. Se excluirán las superficies destinadas a oficinas, exposición de productos, venta y aparcamiento de los vehículos que no estén destinados al transporte de los productos.

Los locales de producción o almacenaje en que se dispongan puestos de trabajo tendrán un volumen útil de 12 metros cúbicos por trabajador.

Servicios de aseo. Habrá aseos independientes para los dos sexos, que contarán con un retrete, un lavabo y una ducha para cada 20 trabajadores (o fracción superior a 10) y por cada 1.000 metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje (o fracción superior a 500).

Circulación interior. Las escaleras tendrán una anchura mínima de 1,00 metro cuando den acceso a un local con capacidad de hasta 50 puestos de trabajo; de 1,10 metros de 50 a 150 puestos; y de 1,30 metros para más de 150 puestos.

Ningún paso horizontal ni rampa tendrá anchura menor de 1,00 metro.

Dotación de aparcamiento. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados de superficie edificada, con excepción de en los talleres de reparación de automóviles, que dispondrán de una plaza de aparcamiento por cada 25,00 m² de superficie útil del taller.

Ordenación de la carga y descarga. Cuando la superficie de producción o almacenaje supere los 500 metros cuadrados, la instalación dispondrá de una zona exclusiva para la carga y descarga de los productos, en el interior de la parcela, dentro o fuera del edificio, de tamaño suficiente para estacionar un camión y con bandas perimetrales de un metro.

Para superficies superiores a 1.000 metros cuadrados, dicho espacio deberá duplicarse; y añadirse una unidad más por cada 1.000 m² más de superficie de producción y almacenaje.

Entre las 22:00 y las 08:00 horas sólo se permitirá la carga y descarga de furgonetas con capacidad máxima de 3.500 kilogramos y siempre dentro del local cerrado.

3.3. TALLERES DOMÉSTICOS.

Se les aplicarán las condiciones de la vivienda a que estén anexos.

Ordenanza 4. Uso de servicio terciario.

4.1. HOSPEDAJE.

A los efectos sólo de las normas de uso se considerará la clasificación siguiente:

a) Establecimientos hoteleros:

- Hoteles y hoteles-apartamentos de "gran lujo", 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas.
- Moteles.
- Pensiones y hostales de 2 y 1 estrellas.

b) Apartamentos, bungalós, villas o establecimientos singulares de carácter turístico:

- Bloques o conjuntos de apartamentos y conjuntos de villas, chalés, bungalós y similares, con las categorías "de lujo", 1^a, 2^a y 3^a (4, 3, 2 y 1 llaves).

c) Viviendas turísticas vacacionales.

d) Ciudades de vacaciones:

- De 3, 2 y 1 estrellas.

La definición de cada uno de los conceptos anteriores está contenida en el anejo nº2. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sean de aplicación y, en concreto, las siguientes:

■ Disposiciones comunes a los alojamientos turísticos:

- Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos (BOE de 18/01/71).

■ Establecimientos hoteleros:

- Decreto 110/1986 de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía (BOJA de 15/07/86).

- Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros (BOE de 17/06/83).
- Orden de 19 de julio de 1968, por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros (BOE de 07/08/68).

■ **Apartamentos turísticos y bungalós:**

- Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalós y otros alojamientos de carácter turístico (BOE de 28/01/67 y BOE de 10/02/67).
- Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales (BOE de 09/11/82).

■ **Ciudades de vacaciones:**

- Orden de 28 de octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones (BOE de 11/11/68).

En lo que no contradiga las disposiciones anteriores, los edificios destinados al uso "hospedaje", en cualquier categoría, cumplirán además las condiciones siguientes:

Aparcamiento. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 160 m² edificadas o el 30% del total de habitaciones, si resultare un número mayor.

Supresión de barreras arquitectónicas para minusválidos. De acuerdo con el Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio (anexo nº2 del mismo), los establecimientos hoteleros cumplirán lo dispuesto en el Decreto 1766/1975 de 20 de junio, sobre características de accesibilidad de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos (BOE de 24/07/75).

4.2. **RESTAURANTES Y CAFETERÍAS.**

La definición de los conceptos "restaurante" y "cafetería" está contenida en el anejo nº2. Cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que les sea de aplicación y, en concreto, las siguientes:

- Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos (BOE de 18/01/71).
- Orden de 17 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de restaurantes (BOE de 29/03/65).
- Orden de 19 de junio de 1970, por la que se incluyen en la ordenación turística de restaurantes a cafés, bares, salas de fiestas, clubs y similares (BOE de 23/06/70).

- Orden de 18 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de cafeterías (BOE de 29/03/65).

En lo que no contradigan las disposiciones anteriores, los restaurantes, cafeterías y similares de cualquier categoría cumplirán además las condiciones del epígrafe siguiente (44-3, comercio).

4.3. COMERCIO.

Dimensiones. A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, tales como mostradores, vitrinas y góndolas de exposición, probadores, cajas, etc., los espacios de permanencia y paso de los trabajadores y del público, incluidos bares y restaurantes si existiesen en el interior del establecimiento o de la agrupación de locales. Se excluyen las superficies destinadas a oficinas, almacenaje no visible para el público, zonas de carga y descarga y los aparcamientos de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

La superficie de venta no será menor en ningún caso de 6,00 metros cuadrados, ni podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda, salvo que se trate de edificación unifamiliar.

Circulación interior. Todos los recorridos accesibles al público tendrán una anchura mínima de 1,00 metro. Los desniveles en la misma planta se salvarán mediante rampas o escaleras con anchura igual al resto de los recorridos.

El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor de 250 m², con anchura mínima de 1,30 metros.

Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² por encima de esa altura; podrán ser sustituidos por escaleras mecánicas siempre que haya al menos un ascensor.

Altura libre de pisos. Será como mínimo de 2,60 metros en las plantas o parte de plantas dedicadas al uso comercial, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil.

Aseos. Los locales destinados al comercio dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o

fracción superior a 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

Los locales que se destinen a bares, cafeterías y restaurantes dispondrán de un mínimo de 2 unidades de retrete y lavabo, cualquiera que sea su superficie, separados para cada sexo.

No podrán comunicar directamente, en ningún caso, con el resto de los locales, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.

Aparcamientos. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie comercial, salvo si la superficie destinada al comercio alimentario superara los 400 m², en cuyo caso se dotará de una plaza por cada 50 m².

Podrá relevarse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada, así como cuando, por las características del trazado viario, por la tipología arquitectónica u otras razones, la dotación de las plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

Pasajes comerciales. Las agrupaciones comerciales podrán establecerse en planta baja, formando un pasaje que, en su caso, tendrá acceso para el público por ambos extremos y anchura mínima de 4,00 metros.

Almacenaje de productos alimentarios. Los locales en los que se trafique con alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionado, con una superficie de al menos el 10% de la superficie de venta destinada a estas mercancías y como mínimo de 3 m².

4.4. OFICINAS.

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

Accesos interiores. Todos los accesos interiores de las oficinas a los espacios de utilización por el público tendrán una anchura de al menos 1,20 metros. La

dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de 0,825 metros.

Escaleras. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada 500 m² de superficie en el piso inmediatamente superior, o fracción mayor que 250 m². Se localizarán en los lugares que provoquen menores recorridos.

Ascensores. Cuando el desnivel a salvar dentro de un local sea superior a ocho metros, se dispondrá un aparato elevador por cada 500 m² sobre esta altura.

Altura libre de pisos. Será como mínimo de 2,60 metros en las plantas o parte de plantas que se dediquen al uso de oficinas, por encima o por debajo de la rasante, y al menos en el 75 % de su superficie útil.

Aseos. Los locales de oficina dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 m², un retrete y un lavabo; por cada 200 m² adicionales o fracción mayor que 100 m² se aumentará un retrete y un lavabo, separándose en este caso para cada uno de los sexos.

No podrán comunicar directamente en ningún caso con el resto del local, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio intermedio.

Aparcamientos. Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie de oficina. Cuando ésta deba ser utilizada por el público, se dispondrá de una plaza por cada 50 m².

Podrá relevarse del cumplimiento de la dotación de aparcamiento a los locales que se instalen en edificios existentes que no cuenten con la provisión adecuada, así como cuando, por las características del trazado viario, por la tipología arquitectónica u otras razones, la dotación de las plazas de aparcamiento suponga una agresión al medio ambiente o a la estética urbana.

Previo informe técnico, el Ayuntamiento podrá considerar cumplida la dotación obligatoria de aparcamiento de los edificios mediante las plazas que hubiere en la vía o en los espacios públicos, en cuyo caso podrá establecer un canon de uso preferencial.

4.5. **DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.**

Les serán de aplicación las condiciones de la vivienda a que estén anexas (ordenanza 42).

4.6. SALAS DE REUNIÓN.

Les serán de aplicación las condiciones del uso comercial (de esta ordenanza 44) y las establecidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Las salas de fiesta, clubs y similares cumplirán las disposiciones legales y reglamentarias que se han citado en el epígrafe 44.2 para restaurantes y cafeterías:

- Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos (BOE de 18/01/71).
- Orden de 17 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de restaurantes (BOE de 29/03/65).
- Orden de 19 de junio de 1970, por la que se incluyen en la ordenación turística de restaurantes a cafés, bares, salas de fiestas, clubs y similares (BOE de 23/06/70).
- Orden de 18 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de cafeterías (BOE de 29/03/65).

Ordenanza 5. Uso dotacional.**5.1. Compatibilidad de usos.**

En las parcelas dedicadas a usos dotacionales, además del uso predominante se podrá disponer cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos, salvo el uso residencial (que sólo podrá preverse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación, o de residencia comunitaria para albergar a los agentes del servicio).

5.2. Sustitución de usos dotacionales existentes.

Ningún uso dotacional existente o previsto en el Plan de Ordenación del CITN (de titularidad privada o pública) podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede cabalmente justificado que la dotación no responde a las necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.

Los usos dotacionales existentes podrán sustituirse, cumpliendo las siguientes condiciones:

- a) Si está situado en una parcela que no tenga uso exclusivo, podrá sustituirse por cualquier otro uso autorizado en la zona en que se encuentre.
- b) Si está situado en parcela con uso exclusivo, podrá sustituirse por cualquier uso autorizado, salvo que su uso primitivo fuera:

- Educativo: que podrá ser sustituido por equipamiento cultural, sanitario o de bienestar social.
- Cultural: que sólo puede sustituirse por equipamiento educativo, sanitario o de bienestar social.
- Ocio: que puede sustituirse por cualquier uso no residencial; cuando se trate de espectáculos deportivos o de actividades al aire libre, no podrá perder su carácter predominantemente dotacional.
- Sanitario o de bienestar social: podrá ser sustituido por cualquier equipamiento, salvo de ocio o religioso.
- Religioso: podrá sustituirse por cualquier equipamiento.
- Deportivo: sólo podrá ser sustituido por un parque o jardín público.
- Servicio urbano o infraestructural: podrá sustituirse por cualquier uso dotacional.

5.3. **Plazas de aparcamiento, carga y descarga.**

Los usos dotacionales dispondrán en todo caso de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de superficie útil, que serán incrementadas si así resultare de las siguientes condiciones:

- a) En las dotaciones en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una plaza por cada 25 personas de capacidad, para todos los usos excepto el religioso (en el que será suficiente una plaza por cada 50 personas).
- b) En el equipamiento sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada 5 camas.
- c) En los mercados de abastos, al menos una plaza por cada 20 m² de superficie de venta.

Los equipamientos educativos en edificio exclusivo contarán con una superficie, fuera del espacio público, capaz para la espera, carga y descarga de un autobús por cada 250 plazas escolares o fracción superior a 125.

Los mercados de abastos dispondrán, por cada 10 puestos de venta y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a la carga y descarga de mercancías, con una altura libre mínima de 3 metros y dimensiones mínimas en planta de 7 x 4 metros, que se dispondrán de tal forma que permita operaciones de carga y descarga simultáneas, en cada una de ellas, sin entorpecer el acceso de vehículos.

Los locales destinados a autoescuela contarán con el aparcamiento necesario para la guarda de su parque de vehículos.

TÍTULO VIII. MEDIDAS CORRECTORAS DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES**Capítulo Primero. Medidas protectoras y correctoras, relativas al ámbito del núcleo de Isla Canela****Ordenanza 1. Medidas correctoras genéricas.**

- 1.1. En todas las obras a realizar se tomarán las medidas necesarias para garantizar la seguridad de la población y producir las mínimas molestias a la misma.
- 1.2. Durante la ejecución de obras de urbanización deberán aplicarse las siguientes medidas:
 - a) Cuando existan movimientos de tierras se realizarán riegos periódicos para evitar el polvo.
 - b) La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con los oportunos silenciadores.
 - c) El suelo de buena calidad extraído en las obras se extenderá en las zonas verdes y ajardinadas.
 - d) Los residuos de obras serán transportados preferentemente a instalaciones de recuperación y reciclaje de inertes.
 - e) Los elementos vegetales de interés, que pudiesen verse afectados por las obras, se conservarán siempre que sea posible y en caso de imposibilidad se trasplantarán, siempre que sea factible, aplicando todas las medidas técnicas necesarias, a las zonas verdes y ajardinadas o rústicas donde se asegure su supervivencia, preferiblemente lo más cerca posible a su emplazamiento original.
- 1.3. La red de saneamiento de los nuevos desarrollos será de tipo separativa, destinándose las aguas fecales o contaminadas a la estación depuradora de aguas residuales.

Ordenanza 2. Medidas encaminadas a reducir el consumo energético y a aumentar la eficiencia energética.

- 2.1. Los edificios tendrán en cuenta las condiciones bioclimáticas del entorno, de manera que el diseño de los mismos favorezca su eficiencia energética.
- 2.2. En el diseño de los edificios o construcciones, la iluminación diurna será preferente y básicamente natural (solar) en todas sus dependencias, de manera que la iluminación artificial sólo sea considerada como solución excepcional y de emergencia en horario diurno.

00306461

- 2.3. La instalación de alumbrado eléctrico se diseñará utilizando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, de tecnologías LED o cualquier otra sobrevenida más avanzada en lo que a eficiencia energética se refiere, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para su destino. El alumbrado eléctrico de los nuevos espacios públicos se diseñará con criterios de ahorro energético.
- 2.4. Se adoptarán las siguientes medidas tendentes a reducir la contaminación lumínica a los niveles mínimos recomendados:
- a) Se utilizarán luminarias tipo LED, o de cualquier otra tecnología sobrevenida que mejore las prestaciones de aquéllas en relación con la contaminación lumínica.
 - b) Los proyectores serán asimétricos o simétricos con rejilla, evitando la emisión de luz directa hacia el cielo y los excesos en los niveles de iluminación (luz reflejada).
 - c) En las luminarias de uso vial el flujo en el hemisferio superior del total eficaz será inferior al 0,2%, y en las luminarias de uso peatonal inferior al 1,5%.
 - d) Las luminarias se instalarán sin inclinación, especialmente las de vidrio curvo o con cierres transparentes abombados.
 - e) Las luminarias en las que el flujo en el hemisferio superior supere el 1,5% del total eficaz, sólo podrán instalarse en zonas apantalladas por edificación, sin que, en ningún caso, el flujo en el hemisferio superior pueda superar el 2,0% del total eficaz. La altura de los báculos que las sustenten en ningún caso excederá la de los edificios a fin de que éstos actúen como pantalla.
 - f) Las luminarias de uso peatonal en la zona más cercanas a los Espacios Naturales Protegidos se instalarán a una altura inferior a la de las plantaciones vegetales perimetrales.
 - g) A partir de medianoche se apagará todo el alumbrado que no sea imprescindible.
 - h) No se permite el uso de cañones de luz o láseres, salvo autorización puntual y expresa por la administración competente, el uso de lámparas de vapor de mercurio, los anuncios luminosos, y las lámparas de descarga a alta presión.
- 2.5. Se propiciará el uso de las energías renovables en el alumbrado de las edificaciones y en el alumbrado público, de tal forma que todos los proyectos de edificación y de urbanización deberán contener un apartado específico en el que se justifique el uso de dichas energías.
- 2.6. Todo Equipamiento Público de nueva construcción o con obra mayor de rehabilitación o reforma incorporará instalaciones receptoras de energía solar de

acuerdo con el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

- 2.7. Todas las Viviendas y edificios de otros usos de nueva construcción incorporarán instalaciones receptoras de energía solar y de aislamiento térmico en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- 2.8. Todos los proyectos de vivienda y edificios de nueva construcción incorporarán un apartado específico donde se describan las medidas encaminadas a reducir su consumo energético. Además, deberán analizar la incorporación de placas fotovoltaicas, debiendo justificarse, en su caso, su no instalación.

Ordenanza 3. Medidas encaminadas a disminuir en general la afección sobre el ciclo del agua, en particular a reducir el consumo de agua y aumentar la eficiencia en el uso de los recursos hídricos.

- 3.1. Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo y ejecución de la ordenación detallada del ámbito de Isla Canela tendrán en cuenta los siguientes criterios y medidas:
 - a) El sistema de saneamiento deberá contemplar la separación de la recogida de las aguas pluviales de las residuales, debiendo estas últimas reconducirse a la estación depuradora. El saneamiento se realizará normalmente por el sistema separativo cuando se vierta a colectores de uso público.
 - b) En relación con el abastecimiento de agua, deberá justificar la disponibilidad de recursos para la puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos que demanden los nuevos usos que se contemplen.
 - c) Antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar en ellos, se garantizará la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como del resto de las infraestructuras de la urbanización.
- 3.2. Al objeto de minimizar el gasto de agua, en los puntos de consumo se diseñarán mecanismos adecuados para permitir el máximo ahorro del fluido, y a tal efecto:
 - a) Los grifos de los aparatos sanitarios de consumo individual dispondrán de aireadores de chorro o similares.
 - b) El mecanismo de accionamiento de la descarga de las cisternas de los inodoros dispondrá de la posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario o de doble o triple sistema de descarga.

00306461

- c) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal máximo de nueve litros por minuto o cinco atmósferas de presión.
 - d) Los grifos y los alimentadores de los aparatos sanitarios de uso público dispondrán de temporizadores o cualquier otro mecanismo eficaz para el ahorro en el consumo de agua.
- 3.3. Al objeto de minimizar el consumo de agua en el riego de parques, jardines y espacios libres, en el plano "O.03. Ordenación pormenorizada. Zonificación y uso", se clasifican cada uno de los espacios libres públicos y privados del ámbito de Isla Canela, en tres categorías: suburbana, urbana y jardín privado y otros espacios públicos, determinándose para cada una de estas categorías los siguientes criterios para su ejecución:
- a) Suburbana. En estos espacios primará la conservación de la vegetación existente, sin perjuicio de realizar actuaciones tendentes a facilitar su disfrute, tales como aperturas de senderos no pavimentados, la instalación de mobiliario urbano de descanso, o paneles informativos sobre las especies de mayor valor ambiental. En estos espacios la necesidad de riego es prácticamente nula, y se limitará a apoyos puntuales para determinadas especies en las épocas del año más secas. En general esta categoría de espacio libre se asigna a aquéllos en contacto con las zonas de marisma y espacios protegidos que ocupan, fundamentalmente, las zonas de servidumbre de protección del dominio público marítimo – terrestre, y que se implantan a modo de transición entre las zonas de alto valor ambiental y la nueva urbanización.
 - b) Urbana. Estas zonas se diseñarán con plantas que requieran un riego moderado, creando diversidad de ambientes como las copas de los árboles, arbustos, rocallas, plantas aromáticas, flores, plantas tapizantes o recubrimientos vegetales. Se dará preferencia a las plantas autóctonas que proporcionan alimento y refugio a un mayor número de especies silvestres, entre ellas numerosas aves, reptiles e insectos. Para proteger determinadas zonas del sol y del viento, que son elementos secantes de las plantas, se recomienda la instalación de pérgolas y vallas cubiertas con trepadoras, masas arbóreas y arbustos. Para incrementar el ahorro de agua se aplicarán acolchados o mulching con cortezas de pino trituradas, compost, paja, restos de poda, mantas orgánicas u hojas secas, para limitar la evaporación del agua del suelo y la colonización por hierbas invasivas. Se aplicará el riego por goteo o por cintas de exudación en horarios preferentemente nocturnos.

- c) Jardín privado y otros espacios públicos. Se corresponde con los espacios libres de las parcelas edificables privativas. Sin perjuicio de que en ellas se puedan adoptar los criterios de diseño establecidos para las categorías urbana o suburbana, en estos jardines se deberá conjugar el césped con otros elementos tapizantes abióticos como la rocalla, gravas, áridos o cortezas de pino, de forma que la superficie de césped sea la mínima posible, evitando su plantación en zonas marginales o con fuertes pendientes. Se limitará la frecuencia de riego para estimular un crecimiento en profundidad y se emplearán variedades de césped muy resistentes a la sequía como la bermuda *Cynodon dactylon*. En zonas de sombra o con pendiente, donde el césped no crece bien, se emplearán especies tapizantes autóctonas como la hiedra *Hedera heli* o la vinca *Vinca spp.*

Ordenanza 4. Medidas encaminadas a ordenar la gestión de residuos

- 4.1. Los proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo y ejecución de la ordenación detallada del ámbito de Isla Canela tendrán en cuenta los siguientes criterios y medidas:
- a) Detallará el sistema de recogida de residuos sólidos, el cual ha de ampliarse a la totalidad de los terrenos a urbanizar, que se incluirá en el sistema municipal de gestión de los residuos sólidos.
 - b) Deberá contemplar la implantación de la recogida selectiva y la disposición de los espacios adecuados para contenedores específicos.

Capítulo Segundo. Medidas específicas relacionadas con el consumo de recursos naturales y el modelo de movilidad/accesibilidad funcional**Ordenanza 1. Medidas correctoras específicas.**

- 1.1. Dada la incidencia visual de la actuación, deberá extremarse la atención sobre la integración visual de ésta, especialmente respecto a la situación de los espacios libres.
- 1.2. Los usos permitidos en los espacios libres se restringen a fines de carácter campestre. No podrán edificarse para ninguna actividad distinta que la recreativa o para dar cobijo a actividades de investigación o educación de la población sobre las características propias de la naturaleza, o para las condiciones especiales que el Ayuntamiento acuerde para el apoyo al recreo de la población.
- 1.3. La gestión de los residuos sólidos generados será cubierta por los servicios municipales.

- 1.4. Todas las aguas residuales generadas serán depuradas en la estación depuradora, a la que serán conducidas por la red de saneamiento que se conectará a aquella. Las aguas depuradas se emplearán en el riego del campo de golf y de los espacios verdes públicos.
- 1.5. Se observarán las medidas pasivas de ahorro energético en cumplimiento de la legislación vigente en materia de edificación, adoptando, además medios constructivos propios de la arquitectura bioclimática.
- 1.6. Las instalaciones hoteleras estarán dotadas de sistemas de ahorro de agua en griferías y cisternas, así como de sistemas de iluminación de bajo consumo y de aprovechamiento termo solar y fotovoltaico.

Ordenanza 2. Medidas correctoras relativas al diseño del campo de golf.

- 2.1. Teniendo en cuenta el marco biogeográfico, las especies vegetales a implantar en las áreas destinadas a campo de golf tendrán como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales buscando la máxima biodiversidad posible de forma que establezcan las condiciones adecuadas para la colonización espontánea por parte de la vegetación y la fauna silvestre. Así se propone la plantación de especies propias de las series de vegetación potencial, especialmente de retamar de Retama monosperma en las zonas más próximas a la ribera del Guadiana y especies halófitas en las zonas próximas a las marismas. En sustratos arenosos se primará el empleo del pino piñonero *Pinus pinea* como especie arbórea. En el diseño y supervisión de las plantaciones se contará con técnico facultado experto en la materia.
- 2.2. Para el riego del Campo de Golf se optará por la minimización de la aspersion substituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego. Estas medidas se llevarán a cabo especialmente en las áreas de solana con mayores tasas de evapotranspiración. Se recomienda la preparación del suelo mediante la adición de productos específicos reductores de la evaporación.

Capítulo Tercero. Medidas correctoras derivadas del estudio acústico**Ordenanza 1. Medidas correctoras relacionadas los impactos generados por el tráfico motorizado.**

- 1.1. En el diseño del viario se contemplarán medidas para calmar el tráfico y reducir la velocidad de circulación.
- 1.2. Los proyectos de urbanización contendrán un programa de mantenimiento del asfalto y de los pavimentos afectados por la circulación, así como los elementos de la red de alcantarillado (tapas de pozos, rejillas...) que puedan provocar ruido por el tráfico.
- 1.3. Los proyectos de urbanización contendrán medidas que favorezcan, en la medida de lo posible, los desplazamientos no motorizados. Se prestará especial atención a facilitar el acceso en transporte no motorizado a las zonas de atracción de flujo de personas.
- 1.4. Se disminuirá la velocidad de circulación en los viarios de distribución del tráfico.

Capítulo Cuarto. Medidas específicas relativas a la conservación del camaleón común**Ordenanza 1. Medidas específicas relativas a la conservación del camaleón común.**

- 1.1. En el área de distribución del camaleón común (*Chamaeleo chamaeleon*), el diseño de zonas verdes de nueva creación, así como en la restauración de áreas ya existentes, la vegetación se distribuirá preferentemente en parches de vegetación arbustiva o arbórea de forma más o menos circular y de unos 5 m de radio distribuidos regularmente en el espacio y que ocuparán necesariamente menos del 50% de la superficie total disponible. El resto del espacio deberá ser suelo arenoso descubierto. En algunos de estos parches se ubicarán mezclados con el matorral, pies de planta de especies arbóreas tanto de hoja perenne (que servirán como refugio de los animales durante el invierno y en periodos desfavorables) como de hoja caduca. Estos parches deberán presentar la mayor complejidad estructural posible.
- 1.2. Las especies vegetales a utilizar en hábitats de nueva creación deberán ser autóctonas, si bien, en determinados parques o jardines podrán utilizarse algunas especies exóticas siempre que no sean invasivas. Entre las especies de hoja perenne favorables para la presencia de camaleón se encuentran el algarrobo

Ceratonía siliqua, el acebuche *Olea europaea* var. *sylvestris*, especies típicas de setos (*Cupressus*, *Thuja*, *Tetraclinix*, etc.) así como especies de hoja caduca, preferentemente, las propias de huertas tales como árboles frutales como membrillos, ciruelos, perales, higueras, moreras, etc.). En lo relativo a matorrales, se utilizarán retamas *Retama monosperma*, escobón *Cytisum*, etc. En el diseño de los hábitats del camaleón debe evitarse (o reducirse al mínimo) la plantación de césped. Queda prohibido también la realización de actividades de riesgo evidente para la especie como las fumigaciones, incendios provocados, quema de rastrojos y la extracción de áridos.

- 1.3. Siempre que sea posible, se construirán setos en la periferia del área, así como de conexión entre los distintos parches-islas, de forma que de vez en cuando, los parches-islas están conectados por setos.
- 1.4. Se utilizará la mayor diversidad posible de especies vegetales preferentemente autóctonas. La composición de especies vegetales estará relacionada con la función de los setos que es principalmente el aislamiento visual entre parcelas. Esto favorecerá, no sólo la presencia del camaleón común, sino la diversidad general de especies presentes en las parcelas. Además, estos setos podrán estar asociados a vallas metálicas de malla en cuyo caso, es conveniente utilizar especies trepadoras que produzcan flores que tapicen la valla y faciliten la presencia de camaleones. Las vallas (con setos) deberán tener la mayor variedad posible de especies vegetales y alturas variables. Sin embargo, en función del uso que se le vaya a dar a la valla, los setos podrán ser de dos tipos: (1) setos pantalla (muy altos y estrechos) o (2) setos valla (más anchos y bajos). Lo mejor es la combinación de ambos tipos de setos, aunque esto dependerá de las del lugar y su uso.

ANEJO Nº 1: LEGISLACION COMPLEMENTARIA.

Legislación turística.

La normativa a aplicar está contenida en:

- **Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.**
 - Ley 197/1963 de 28 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.
 - Decreto 4297/1964 de 23 de diciembre, sobre Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional.
- **Establecimientos hoteleros.**

00306461

- Decreto 110/1986 de 18 de junio sobre ordenanza y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía (BOJA de 15/7/86).
 - Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio, por el que se establecen las normas de clasificación de los establecimientos hoteleros.
 - Orden de 14 de junio de 1957, por la que se regula la hostelería.
 - Orden de 19 de Julio de 1968, por la que se dictan normas sobre clasificación de los establecimientos hoteleros.
 - Real Decreto 3093/1982 de 15 de octubre, sobre ordenación de los establecimientos hoteleros.
 - Real Decreto 2288/1983 de 27 de julio, por el que se establece para los hoteles la categoría de "recomendado por su calidad".
- **Apartamentos turísticos y bungalós.**
- Orden de 17 de enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalós y otros alojamientos de carácter turístico.
 - Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales.
- **Ciudades de vacaciones.**
- Orden de 28 de octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones.
- **Disposiciones comunes a los alojamientos turísticos.**
- Decreto 3787/1970 de 19 de diciembre, sobre requisitos mínimos de infraestructura en los alojamientos turísticos.
 - Orden de 25 de septiembre de 1979, sobre prevención de incendios en alojamientos turísticos.
 - Orden de 31 de marzo de 1980, por la que se modifica la Orden de 25/09/79.
 - Circular de 10 de abril de 1980 de la Dirección General de Empresas y Actividades Turísticas, sobre prevención de incendios en alojamientos turísticos.
 - Real Decreto 2059/1981 de 10 de abril, por el que se aprueba la norma básica de la edificación NBE-CPI-81, sobre condiciones de protección contra incendio en los edificios.
 - Real Decreto 1587/1982 de 25 de junio, por el que se modifica el RD 2059/1981.
 - Decreto 1766/1975 de 20 de junio, sobre características de accesibilidad de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos (el Real Decreto 1634/1983 de 15 de junio establece en su anexo nº2 que las normas recogidas por este Decreto serán de aplicación en los establecimientos hoteleros).

■ Ordenación turística de restaurantes y cafeterías.

- Orden de 17 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de restaurantes.
- Orden de 19 de junio de 1970, por la que se incluyen en la ordenación turística de restaurantes a cafés, bares, salas de fiestas, clubs y similares.
- Orden de 18 de marzo de 1965, por la que se aprueba la ordenación turística de cafeterías.

■ Turismo por transporte marítimo.

- Orden de 4 de diciembre de 1985, sobre autorizaciones para actividades marítimas turístico-deportivas.

■ Disposiciones de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Real Decreto 698/1979 de 13 de febrero, sobre transferencia de competencias de la Administración del Estado a la Junta de Andalucía, en materia de turismo (art. 37 a 48, DF y DT).
- Real Decreto 3585/1983 de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía, en materia de turismo.
- Decreto 14/1979 de 9 de julio, de regulación del ejercicio de competencias en materia de turismo por los Órganos de la Junta de Andalucía.
- Decreto 4/1979 de 30 de julio, por el que se asignan a la Consejería de Economía, Hacienda, Comercio y Turismo las competencias transferidas por la Administración del Estado, en materia de turismo.
- Decreto 25/1980 de 15 de septiembre, por el que se crea el Consejo de Turismo de Andalucía.
- Decreto 155/1982 de 13 de octubre, sobre estructura y funciones del Consejo de Turismo.
- Decreto 156/1984 de 22 de mayo, por el que se le asignan a la Consejería de Turismo, Comercio y Transportes las competencias transferidas por el Real Decreto 3585/1983.
- Orden de 12 de junio de 1984, por la que se crea el Registro de Empresas Turísticas andaluzas.
- Decreto 178/1984 de 19 de junio, sobre vigilancia sanitaria y ambiental de las playas de Andalucía.
- Ley 3/1986 de 19 de abril, de inspección y régimen sancionador en materia de turismo.
- Decreto 110/1986 de 18 de junio, sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía.

Protección ambiental.

Se tendrán en cuenta las medidas de protección ambiental establecidas por la legislación sectorial estatal y autonómica vigentes, en particular la que se relacionan a continuación y en los epígrafes siguientes:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía

Protección atmosférica.

La normativa a aplicar está contenida en:

- Ley sobre Protección del Ambiente Atmosférico, 38/72 de 22 de diciembre.
- Decreto 795/75 de 20 de marzo, por el que se desarrolla el artículo 11 de la Ley sobre Protección del Ambiente Atmosférico.
- Decreto 833/75 de 6 de febrero, que desarrolla la Ley.
- Decreto 2204/75 de 23 de agosto, sobre características, calidades y condiciones de empleo de carburantes y combustibles.
- Orden del 10/08/76, normas técnicas para análisis y valoración de contaminantes atmosféricos de naturaleza química.
- Resolución del 10/06/80, por la que se desarrollan los procedimientos para la determinación de los niveles de inmisión de los óxidos de nitrógeno, como anexo VII de la Orden anterior.
- Orden del 18/10/76, prevención y corrección de la contaminación atmosférica de origen industrial.
- Real Decreto 2512/78 de 14 de octubre, para la aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972.
- Real Decreto 2625/79 de 17 de diciembre, por el que se complementa y modifica el RD 2512/78, para aplicación del artículo 11 de la Ley 38/1972.
- Decreto 3000/80 de 30 de diciembre, que modifica las características de ciertos combustibles líquidos.
- Instrumento de 7/6/82, de ratificación del convenio sobre contaminación atmosférica transfronteriza a gran distancia (Ginebra, 18/11/79).
- Decreto 1613/85 de 1 de agosto, modificando parcialmente el 833/75, sobre normas de calidad del aire en la contaminación por dióxido de azufre y particular.
- Real Decreto 284/85 de 20 de febrero, nuevas especificaciones sobre contaminación.

- Reglamento de Actividades Molestas, Nocivas, Insalubres y Peligrosas, Decreto 2414/61 de 30 de noviembre.
- Orden de 15/03/63, normas complementarias para la aplicación del Reglamento de Actividades.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de regulación de actividades).

Protección acústica

La normativa a aplicar está contenida en:

- Reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, aprobado por Decreto 6/2012, de 17 de enero

Control de radiaciones.

La normativa a aplicar está contenida en:

- Orden del 29/12/59 sobre protección contra radiaciones ionizantes.
- Convenio de París de 29/07/60, ratificado por instrumento de 10/10/61, sobre responsabilidad civil en materia de energía nuclear.
- Orden de 21/05/61, control de isótopos y otras fuentes radioactivas.
- Ley 25/64 de 29 de abril, energía nuclear.
- Decreto 2177/67 de 22 de julio, reglamento sobre cobertura de riesgos nucleares.
- Decreto 2869/72 de 21 de julio, reglamento sobre instalaciones nucleares y radioactivas.
- Real Decreto 2519/82 de 12 de agosto, reglamento sobre protección sanitaria contra radiaciones ionizantes.
- Real Decreto 1899/84 de 1 de agosto, por el que se modifica el RD 2967/79 de 7 de diciembre, sobre ordenación de actividades en el ciclo del combustible nuclear.

Protección de las aguas marítimas.

La normativa a aplicar está contenida en:

- Ley 10/77 de 4 de enero, de Mar Territorial.
- Ley del 20/2/78, reguladora de la zona marítima-económica.
- Decreto de 23/5/80, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.
- Ley del 26/4/66, sobre puertos deportivos.
- Ley 1/66 de 28 de enero, régimen financiero de puertos y faros.

- Ley del 30/6/69, sobre ordenación marisquera.
- Convenio sobre la prevención de la contaminación del mar, vertidos de desechos y otras materias (29/12/72, ratificado por instrumento de 13/7/74).
- Convenio para la prevención de la contaminación marina provocada por vertidos desde buques y aeronaves (convenio 15/2/72 ratificado por instrumento de 19/2/73).
- Orden del 26/5/76 sobre prevención de la contaminación marina por vertidos desde buques y aeronaves.
- Ley del 1/4/77, sobre aplicación de sanciones en casos de contaminación marina provocada por vertidos desde buques y aeronaves.
- Resolución del 23/4/69, sobre normas provisionales sobre instalaciones depuradoras y de vertido de aguas residuales al mar.
- Orden del 29/4/77, sobre vertido al mar desde tierra de las aguas residuales, a través de emisarios submarinos.
- Convenio sobre prevención de la contaminación de las aguas del mar por hidrocarburos (12/5/54, instrumentado el 13/1/76).
- Orden del 30/12/77, descargas de hidrocarburos desde buques.
- Orden del 1/6/63, sobre normas para prevenir y combatir la contaminación por hidrocarburos, relativas a determinadas empresas.
- Orden del 27/5/71, medidas para combatir la contaminación por hidrocarburos.
- Orden del 28/7/69, sobre exigencia de dispositivos mecánicos para la recogida de hidrocarburos a determinados buques y empresas.
- Convenio del 20/11/69, relativo a la intervención en alta mar en casos de accidentes que causen o puedan causar una contaminación por hidrocarburos (instrumentado el 19/2/73).
- Convenio del 29/11/69, sobre responsabilidad civil por daños debidos a la contaminación por hidrocarburos (instrumentado el 15/11/75).
- Orden del 4/5/76, normas para la aplicación del convenio 29/11/69 sobre responsabilidad civil.
- Orden del 24/2/77, despacho y navegación de buques que transporten hidrocarburos a granel.
- Orden del 31/12/77, aclaratoria de la anterior.
- Resolución del 27/10/78 de la Dirección General de Pesca, eliminación de manchas de hidrocarburos.
- Orden del 30/12/77, descarga de hidrocarburos desde buques.
- Orden del 27/5/71, regula los detergentes destinados a combatir hidrocarburos.
- Orden del 7/6/71, homologación de los detergentes utilizados para eliminar el petróleo.

- Orden del 23/11/74, prohíbe el uso de detergentes tóxicos para la limpieza de tanques.
- Acuerdo europeo sobre restricción en el uso de determinados detergentes para lavar y limpiar. Estrasburgo 16/9/68, entrada en vigor para España el 11/10/75.
- Resolución del 7/7/77, homologación de detergentes para eliminar hidrocarburos.
- Ley del 31/12/46, sobre represión de la pesca marina con explosivos o sustancias venenosas o corrosivas.
- Capítulo II de la Ley de Puertos de 19/1/28, sobre uso y aprovechamiento del mar litoral y sus playas.
- Capítulo II del título IV de la LEP de 16/12/54, sobre la indemnización por otros daños.
- Ley del 23/12/61, que otorga a la Subsecretaría de la Marina Mercante competencia para imponer sanciones en Marina Mercante, Pesca y Puertos.
- Convenio del 17/6/60, para la seguridad de la vida humana en el mar.
- Orden del 1/6/63, para evitar contaminaciones en aguas del mar.
- Orden del 24/9/63, que prohíbe la descarga al mar de residuos de los tanques de combustibles.
- Orden del 16/6/66, normas de homologación de separadores de agua y aceite de buques mercantes.
- Orden del 27/5/67, industrias: prohibición de vertidos de productos petrolíferos o residuos.
- Orden del 21/8/67, medidas para evitar accidentes por tuberías de petróleo en playas.
- Convenio sobre la plataforma continental (Ginebra 29/4/58, entrada en vigor para España el 25/2/71).
- Convención del mar en su forma enmendada (Copenhagen, 12/9/64 y 13/8/70).
- Convenio para la prevención de la contaminación marina desde fuentes terrestres (París 4/4/74, entrada en vigor para España en 1980).
- Enmiendas a los anexos del Convenio sobre la prevención de la contaminación del mar por vertidos de desechos y otras materias (21/12/72, aprobadas por resolución LDC 12-V de la V reunión consultiva acerca de la enmienda de las listas de instancia el 24/9/80).
- Instrumento de adhesión de 5/10/81 al protocolo correspondiente al Convenio Internacional sobre responsabilidad civil por daños causados por la contaminación del mar por hidrocarburos (1969; hecho en Londres el 19/11/76).

- Instrumento de 22/9/81 de adhesión de España al Convenio Internacional de constitución de un fondo internacional de indemnización de daños causados por la contaminación de hidrocarburos (hecho en Bruselas el 18/12/71).
- Decreto 178/84 de 19 de junio de la Junta de Andalucía, sobre vigilancia sanitaria y ambiental de las playas de Andalucía.
- Ley de Costas, 28/07/88.

Protección de los recursos hidrológicos.

Se consideran recursos hidrológicos los cauces, riberas y márgenes junto con sus zonas de policía y servidumbre, los embalses y las aguas subterráneas. La normativa a aplicar en las áreas afectadas está contenida en:

- Ley de Aguas, 29/85 de 2 de agosto.
- Real Decreto del 11/4/86, aplicando los títulos preliminares I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/85.
- Ley de Aguas de 13/06/1879.
- Decreto del 16/11/1900, Reglamento sobre entubamiento de aguas públicas.
- Decreto del 17/5/40, abastecimiento de aguas.
- Decretos de 1/2/52, 10/1/58 y 25/2/60, abastecimiento de aguas, alcantarillas, auxilios de los Ayuntamientos.
- Decreto del 14/11/58, Reglamento de Policía de Aguas y sus cauces.
- Orden del 4/9/59, Reglamento del vertido de aguas residuales.
- Orden del 9/10/62, Normas complementarias del Reglamento del vertido de aguas residuales.
- Decreto del 19/12/70, obliga al tratamiento y evacuación de las aguas residuales de los alojamientos turísticos, cuando no exista alcantarilla o sea insuficiente.
- Decreto 928/79 de 6 de marzo, garantías sanitarias en el abastecimiento de agua.
- Orden del 14/4/80, por la que se regulan medidas para combatir la contaminación de las aguas.
- Resolución del 9/3/81 (ICONA), Normas y medidas de lucha contra la antanomicosis en aguas continentales.
- Real Decreto-Ley 18/81 de 4 de diciembre, Medidas excepcionales para el aprovechamiento de los recursos hidráulicos escasos, a consecuencia de la prolongada sequía.
- Orden del 20/1/82, Préstamos de las Cajas de Ahorro a las Corporaciones Locales, para inversiones en abastecimiento y depuración de aguas.

- Real Decreto 1423/82 de 18 de junio, Reglamentación técnico-sanitaria para el abastecimiento y control de calidad de las aguas potables de consumo público.
- Real Decreto 2439/83 de 7 de septiembre, Abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, régimen de financiación del 100 % para obras comprendidas en el Plan Especial de Emergencia por sequía.
- Orden del 27/7/83, por la que se establecen los métodos oficiales de análisis microbiológicos de las aguas potables de consumo público.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de protección de recursos hidrogeológicos).
- Reglamento de vertidos al Dominio Público y al Dominio Público Marítimo – Terrestre de Andalucía, aprobado por Decreto 109/2015, de 17 de marzo

Protección de la vegetación.

Se considera la protección de las masas arbóreas localizadas en cualquier sistema general o local, las ubicadas en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras y las integradas en espacios catalogados o en las zonas que se delimitan como protección integral o especial en el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Huelva. La normativa a aplicar en las áreas afectadas está contenida en:

- Ley de Espacios Naturales, 15/1975 de 2 de mayo.
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos, RD 2676/1977 de 4 de marzo.
- Ley 8/84 de la Junta de Andalucía, de Reforma Agraria.
- Decreto 276/84 de 30 de octubre de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley de Reforma Agraria.
- Real Decreto 616/83 de 2 de marzo, sobre convenios de cooperación del ICONA con administraciones públicas, para la creación, regeneración y mejora de zonas verdes.
- Orden del 21/11/83, por la que se da cumplimiento a lo dispuesto en el Real Decreto 616/83.
- Real Decreto 2265/82 de 27 de agosto, sobre colaboración del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación con el Ministerio de Defensa, en lo relativo al Medio Ambiente.
- Decreto 2882/78 de 27 de octubre, Partida presupuestaria del 1 % de obras públicas, con fines a la restauración del paisaje.

- Convenio para la constitución de la Organización Europea y Mediterránea, para la protección de las plantas (París 18/4/51).
- Orden del 17/9/84, sobre protección de especies vegetales endémicas o amenazadas.
- Orden del 16/11/81 de la Junta de Andalucía, por la que se determinan normas sobre la limitación del uso de herbicidas hormonales en cereales de invierno, en las provincias andaluzas.
- Orden del 26/5/83 de la Junta de Andalucía, por la que se determinan las normas sobre limitación y aplicación de herbicidas en el cultivo de arroz.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de protección de la vegetación).

Protección de la fauna.

La normativa a aplicar en las áreas afectadas está contenida en:

- Ley 1/72 de 4 de abril, Caza.
- Real Decreto 3181/80 de 30 de diciembre, Protección de determinadas especies de la fauna silvestre.
- Ley del 20/2/42, Pesca fluvial.
- Decreto del 6/4/43, Reglamento de pesca fluvial.
- Decreto del 13/5/43, Normas para la protección de la riqueza piscícola en aguas continentales.
- Orden del 8/8/60, Normas sobre aplicación de la Ley de pesca fluvial y su Reglamento, en relación con la alteración de las condiciones biológicas, físicas o químicas de las mareas de aguas continentales, de sus cauces y riberas.
- Orden del 24/1/74, Ordenación zootécnico-sanitaria de las factorías piscícolas instaladas en las aguas continentales.
- Real Decreto 2265/82 de 27 de agosto, sobre la colaboración del Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación con el Ministerio de Defensa, en lo relativo al Medio Ambiente.
- Ley 23/84 de 25 de junio, Cultivos marinos.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de protección de la fauna).

Protección del suelo.

La normativa a aplicar en las áreas afectadas está contenida en:

- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de protección del suelo).
- Reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados, aprobado por Decreto 18/2015, de 27 de enero

Residuos.

La normativa a aplicar está contenida en:

- Ley 42/75 de 19 de noviembre, sobre desechos y residuos sólidos urbanos.
- Sobre Mancomunidades de gestión: Real Decreto 3046/77 de 6 de octubre, Texto refundido parcial de la Ley de Bases de Régimen Local 1975.
- Reglamento de residuos de Andalucía, aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo

Protección de las infraestructuras eléctricas.

La normativa a aplicar está contenida en:

- Ley 10/1966 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa en materia de instalaciones eléctricas.
- Reglamento de la Ley 10/1966, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas, Decreto 2619/1966 de 20 de octubre.
- Reglamento de líneas eléctricas aéreas de Alta Tensión, Decreto 3151/1968 de 28 de noviembre.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de regulación de actividades de infraestructuras).

Los bosques, árboles y masas de arbolado no se admitirán a una distancia menor de dos metros o

$$1,5 + \frac{U(KV)}{100} \text{ metros}$$

Los edificios y construcciones no se admitirán a una distancia menor de

$$3,3 + \frac{U(KV)}{100} \text{ metros}$$

con mínimos de cinco metros sobre puntos accesibles a las personas y cuatro metros sobre puntos no accesibles.

Para el cómputo de estas distancias se tendrá en cuenta la situación más desfavorable que pueda alcanzarse entre las partes en tensión de la línea y los árboles, edificios o instalación de que se trate.

Protección del paisaje.

La normativa a aplicar en las áreas afectadas está contenida en:

- Ley de Espacios Naturales, 15/1975 de 2 de mayo.
- Reglamento para la aplicación de la Ley de Espacios Naturales Protegidos, RD 2676/1977 de 4 de marzo.
- Decreto 2882/78 de 27 de octubre, Partida presupuestaria del 1 % de obras públicas con fines a la restauración del paisaje.
- Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la provincia de Huelva (normas de protección del paisaje).

ANEJO Nº 2: CONCEPTOS Y DEFINICIONES

A ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN O PRIVADA. Línea que señala el planeamiento o, en su defecto, el Organismo administrativo actuante, para establecer la separación entre la parte susceptible de ser ocupada por edificación y el espacio libre, dentro de cada parcela.

ALINEACIÓN DE PARCELA O PÚBLICA. Línea señalada por el planeamiento o, en su defecto, por el Organismo administrativo actuante, para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de uso público de otras parcelas (privadas o públicas, edificables o no edificables).

En las parcelas ya edificadas y en ausencia de otra definición de la alineación pública, se considerará como tal la línea marcada por la intersección del cerramiento de la parcela o, en su caso, de la fachada del edificio existente, con el terreno.

ALINEACIÓN VIRTUAL EN PLANTAS SUPERIORES. Línea que puede señalar el planeamiento o el Organismo administrativo actuante para fijar la posición de la fachada de un edificio en plantas por encima de la baja.

ALMACENAJE Y COMERCIO MAYORISTA. Ver "uso industrial".

ALTURA DE CORNISA. Es la que se mide en unidades métricas, desde la cota de referencia hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta (de piso o ático) del edificio y, si no existe el forjado, hasta el alero de la cubierta o cornisa. (Ver "cota cero", "cota de nivelación", "cota de origen y referencia").

La altura de cornisa se medirá en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

ALTURA DE CORONACIÓN. Es la que se mide en unidades métricas, desde la cota de referencia hasta el nivel de los petos de protección de cubierta, en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

ALTURA DE PATIOS. Distancia vertical hasta la coronación del paramento más alto, desde el nivel del piso del local que tenga huecos de ventilación y/o iluminación al mismo.

ALTURA DE UN EDIFICIO. Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de la cota de referencia. Para su medición se utilizarán unidades métricas y/o el número de plantas del edificio.

ALTURA LIBRE DE PISO. Es la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la inferior del revestimiento del techo de la misma.

ALTURA MÁXIMA. Es la señalada por el planeamiento como valor límite de la altura de edificación. Cuando se establezcan límites para distintas clases de altura o utilizando unidades de medición distintas (número de plantas o unidades métricas), todos ellos habrán de respetarse a la vez, como máximos admisibles.

ALTURA TOTAL. Es la que se mide en unidades métricas, desde la cota de referencia hasta la cumbrera más alta del edificio, en la vertical del punto medio de la línea de fachada.

ANCHO DE CALLE. Es la medida real del ancho de la calle a que la parcela dé frente, pero:

- a) a) Cuando las alineaciones de la calle no sean paralelas, se tomará como ancho el promedio de las distancias, medidas sobre perpendiculares a la alineación de la parcela, en cada punto de ésta.
- b) b) En fachadas a plazas, se tomará como anchura la correspondiente a la mayor de las calles que afluyen a ella.
- c) c) Cuando la calle vaya acompañada en alguno de sus bordes por jardines o espacios libres, se tomará como ancho el existente entre la alineación de la parcela y el límite del jardín o espacio libre.
- d) d) No se estimará aumentado el ancho en la parte correspondiente a embocaduras de otras vías; se medirá con respecto a la línea de prolongación de las alineaciones y, en su caso, sin considerar chaflanes de esquina.

ANCHURA DE PATIOS. Medida de separación entre paramentos de fachada opuestos.

APARATOS ELEVADORES. Se incluyen bajo este concepto los ascensores para el transporte de personas, montacargas, montaplatos, montacoches y escaleras mecánicas.

APROVECHAMIENTO. Es la relación entre la superficie edificada y la superficie, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.

ÁREA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN. Es la parte de la parcela en que puede situarse la edificación principal, como resultado de aplicar las condiciones de posición o por imposición grafada en los planos de ordenación.

B BALCÓN. Ver "salientes".

BALCONADA. Ver "salientes".

C CAFETERÍAS. Ver "uso de servicio terciario".

CERRAMIENTO DE PARCELA. Es la cerca situada sobre los linderos (frontal, medianeros, trasdós) que delimitan la parcela.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD. Es la relación entre la superficie edificable y la superficie, medida en proyección horizontal, del terreno de referencia.

La "edificabilidad bruta" se refiere a la superficie total de una parcela o de una zona, incluyendo tanto las superficies edificables como las no edificables, viales y espacios libres.

La "edificabilidad neta" expresa la misma relación, excluyendo las superficies no edificables públicas (viales y espacios libres).

La determinación de un coeficiente de edificabilidad se entiende como el señalamiento de una edificabilidad máxima, salvo cuando de la conjunción de este parámetro con otros derivados de

condiciones de posición, ocupación, forma y volumen, se concluya una superficie edificable menor, siendo ésta última -en estos casos- el valor de aplicación.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN. Relación porcentual entre la superficie ocupable (ver "ocupación o superficie ocupada") y la superficie de la parcela. Se establece, en su caso, como ocupación máxima, salvo que de las condiciones de posición se concluya una ocupación menor.

COMERCIO. Ver "uso de servicio terciario".

CONDICIONES AMBIENTALES. Son las que se imponen a las construcciones, cualquiera que sea la actividad que alberguen, y a sus instalaciones, para que de su utilización no se deriven agresiones al medio natural por emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, ruido, vibraciones, deslumbramientos, emisión de gases nocivos, humos o partículas, o por sus vertidos líquidos o sólidos.

CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE DE LOS EDIFICIOS. Las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO. Acotan la dimensión de las edificaciones que pueden levantarse en una parcela y concretan el contenido del derecho de propiedad.

CONDICIONES DE ESTÉTICA. Son las que se imponen a la edificación y a los demás actos de incidencia urbana, con el propósito de obtener los mejores resultados en la imagen urbana.

CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS. Las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupan, para el buen funcionamiento del edificio y de los locales conforme al destino que tengan previsto.

CONDICIONES DE OCUPACIÓN. Precisan, independientemente de las de posición u otras condiciones, la superficie de parcela que puede ser ocupada por la edificación.

CONDICIONES DE PARCELA. Las que deben cumplir las parcelas para ser edificables, por sí y en los casos de agregación o segregación.

CONDICIONES DE POSICIÓN. Son las que determinan el emplazamiento de las construcciones en las parcelas.

CONDICIONES DE SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS. Se imponen con el propósito de obtener mejor protección de las personas, mediante requisitos en las características de los edificios.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS. Definen las posibilidades de organización de los volúmenes y la forma de las edificaciones.

COTA CERO. Ver "cota de nivelación".

COTA DE NIVELACIÓN. Altitud uniforme horizontal de una planta del edificio, normalmente la planta baja, que servirá como cota cero de referencia para la ejecución de la urbanización y para medir la altura.

COTA DE ORIGEN Y REFERENCIA. Se considerará como tal la de nivelación de la planta baja del edificio, si no supera 1,25 metros por encima de la rasante o de la cota natural del terreno. Caso de que los superara, la cota de referencia será la rasante de la vía a que la parcela dé frente.

Cuando, por necesidades de la edificación o por las características del terreno en que se asienta, ésta deba escalonarse, la medición de alturas se realizará de forma independiente en cada una de las plataformas que la compongan.

COTA NATURAL DEL TERRENO. Altitud relativa de cada punto del terreno, antes de ejecutar la obra urbanizadora.

CUERPO VOLADO CERRADO. Ver "salientes".

D **DESPACHOS PROFESIONALES DOMÉSTICOS.** Ver "uso de servicio terciario, oficinas".

00306461

- E EDIFICABILIDAD BRUTA.** Ver "coeficiente de edificabilidad".
- EDIFICABILIDAD NETA.** Ver "coeficiente de edificabilidad".
- EDIFICABILIDAD MÁXIMA.** Ver "coeficiente de edificabilidad".
- EDIFICACIÓN AGRUPADA EN HILERA O ADOSADA.** Variante de la construcción entre medianeras, cuando la edificación se destina a usos residenciales con igual número de unidades de vivienda que de parcelas.
- EDIFICACIÓN AISLADA.** La que está exenta en el interior de una parcela, sin que ninguno de sus planos de fachada esté en contacto con las propiedades colindantes.
- EDIFICACIÓN ENTRE MEDIANERAS.** La que, estando construída en una única parcela, tiene líneas de edificación coincidentes con los linderos laterales o con el trasdós.
- EDIFICACIÓN PAREADA.** Variante de la edificación agrupada en hilera o adosada, cuando las construcciones cumplen la condición de medianeras en un único lindero común y la de aisladas en los restantes.
- EDIFICIOS COLINDANTES.** Construcciones aledañas o del entorno, cuya existencia puede condicionar la posición de nuevos edificios.
- EQUIPAMIENTO.** Ver "uso dotacional".
- ESPACIOS DE CIRCULACIÓN INTERIOR.** Los que permiten la comunicación para uso del público en general, entre los distintos locales o viviendas de un edificio de uso colectivo; y entre estos locales o viviendas y los accesos del exterior, los cuartos de instalaciones, garajes y otras piezas que integran la construcción.
- Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, ascensores, distribuidores, pasillos y corredores.
- F FONDO EDIFICABLE.** Es el parámetro que puede establecerse para señalar cuantitativa y no gráficamente la posición en que debe situarse la fachada interior (trasera) de un edificio, mediante la expresión de la distancia máxima o de la obligatoria entre cada punto de ésta y la alineación de parcela o pública, medida perpendicularmente a ésta.
- G GARAJE.** Espacio edificado, destinado al aparcamiento de vehículos.
- H HOSPEDAJE.** Ver "uso de servicio terciario".
- I ILUMINACIÓN.** Es la capacidad de proveer un local de luz, por medios naturales (de luz solar) o artificiales.
- INDUSTRIA EN GENERAL.** Ver "uso industrial".
- L LINDEROS.** Líneas perimetrales que delimitan una parcela y la distinguen de sus colindantes. Es "lindero frontal" el que delimita la parcela con la vía o espacio libre público al que da frente. Son "linderos laterales" los restantes, llamándose "testero" o "trasdós" el opuesto al frontal.
- Cuando se trate de parcelas con más de un lindero en contacto con vía o espacio libre público, tendrán la consideración de linderos frontales todos ellos, aunque se entenderá como "frente de parcela" aquél en que se sitúe el acceso a la misma.
- LÍNEA DE EDIFICACIÓN.** Intersección teórica del plano de fachada de cualquier planta de un edificio, con el terreno. Salvo especificación contraria, se referirá a la planta baja.
- LOCAL.** Conjunto de piezas contiguas en el espacio, dedicado al desarrollo y ejercicio de una misma actividad preferente.
- LOCAL EXTERIOR.** Se considera que un local es exterior, cuando todas sus piezas habitables tienen huecos que abren a espacio abierto o a patios que cumplan las condiciones de la ordenanza 24 y al menos uno de los huecos recaer sobre calle o espacio libre público, espacio libre privado en contacto con la vía pública o patio abierto a la vía pública (con dimensiones que cumplan la ordenanza 24).

M **MARQUESINA.** Cubierta ligera, formada por cristales o material similar, colocados en una armadura generalmente metálica, por ejemplo, las de las terrazas de los cafés o la que se pone a veces a la puerta de entrada de un local público.

MEDIANERÍA O FACHADA MEDIANERA. Plano de fachada común con una construcción o parcela colindante. En el caso de que sea un lienzo de edificación común a dos edificios colindantes se trata de una "pared medianera"; serán "paredes unidas" sin no son comunes, pero están adosadas a la medianería.

MIRADOR. Ver "salientes".

MUESTRA. Letrero sobre un tablero, placa, etc., paralelo al plano de fachada, en que se anuncia en el exterior el nombre de un establecimiento comercial.

O **OCUPACIÓN O SUPERFICIE OCUPADA.** Superficie comprendida dentro del perímetro formado por la proyección de los planos de fachada sobre el plano horizontal, descontando en su caso los patios de parcela y los salientes que se permitan: vuelos, aleros y cornisas.

OFICINAS. Ver "uso de servicio terciario".

OFICINAS PRIVADAS. Ver "uso de servicio terciario, oficinas".

P **PARCELA.** Superficie de terreno deslindada como unidad predial y registrada.

PATIO. Todo espacio no edificado y delimitado por fachadas interiores de los edificios. Se considera también como tal cualquier espacio no edificado en el interior de las alineaciones de parcela o públicas, cuando su perímetro está rodeado por edificación al menos en las dos terceras partes de su longitud total.

PATIO ABIERTO. Cuando uno de sus límites es la alineación de la edificación a vía o espacio libre público.

PATIO INTERIOR. Patio interior o "de parcela, cerrado" es el delimitado en todo su perímetro por fachadas interiores; o el delimitado por fachadas interiores y por linderos laterales o testereros. Se consideran también interiores los "patios ingleses" o patios en fachada por debajo de la rasante.

PIEZA HABITABLE. Es aquélla en la que se desarrollan actividades de estancia o reposo, así como actividades de trabajo que requieran permanencia prolongada de las personas.

PLANO DE FACHADA. Plano o planos verticales, por encima del terreno, que separan el espacio edificado del no edificado. El volumen que definen contiene todos los elementos constructivos del alzado del edificio, con excepción de los salientes que se permitan sobre las alineaciones: vuelos, aleros y cornisas.

PLAZA DE APARCAMIENTO. Se entiende por plaza de aparcamiento una porción de suelo horizontal con las siguientes dimensiones según el tipo de vehículo que se prevea:

Tipo de vehículo	Longitud (m)	Latitud (m)
Vehículo de dos ruedas	2,50	1,50
Automóviles grandes	5,00	2,50
Automóviles ligeros	4,50	2,20
Industriales ligeros	5,70	2,50
Industriales grandes	9,00	3,00

PRODUCCIÓN ARTESANAL Y OFICIOS ARTÍSTICOS. Ver "uso industrial".

PRODUCCIÓN INDUSTRIAL. Ver "uso industrial".

R **RASANTE.** Línea que señale el planeamiento o el Organismo administrativo actuante, como perfil longitudinal de las vías públicas, tomada (salvo indicación contraria) en el eje de la vía. En los viales ya ejecutados y en ausencia de otra definición de la rasante, se considerará como tal el perfil existente.

REPARACIÓN Y TRATAMIENTO DE PRODUCTOS DE CONSUMO DOMÉSTICO. Ver "uso industrial".

RESIDENCIA COMUNITARIA. Ver "uso residencial".

RESTAURANTES. Ver "uso de servicio terciario".

RETRANQUEO. Anchura en cada punto de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación de referencia, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a ésta.

S SALAS DE REUNIÓN. Ver "uso de servicio terciario".

SALIENTES. Son todos aquellos elementos que sobresalen de la alineación de la edificación: balcones, balconadas, terrazas, miradores y cuerpos cerrados volados. Se entiende por "vuelos" los elementos que sobresalen de la fachada del edificio, sobresalgan o no de la alineación.

- a) **BALCÓN:** Vano que arranca desde el pavimento de la pieza a que sirve y que se prolonga hacia el exterior, en un forjado o bandeja sobresaliente respecto a la fachada, con vuelo máximo de 0,45 metros y longitud máxima de 1,40 metros y sin superar en más de 0,30 metros el ancho del vano. El concepto de balcón es independiente de la solución constructiva y de diseño de sus elementos de protección.
- b) **BALCONADA:** Vuelo común a varios vanos, que arranca del pavimento de las piezas a las que sirve y que se prolonga al exterior, en un forjado o bandeja, sobresaliendo de la fachada un máximo de 0,45 metros.
- c) **TERRAZA:** Espacio entrante o vuelo abierto, cuando supere las dimensiones máximas anteriores.
- d) **MIRADOR:** Vano de ancho inferior a 2,50 metros, que arranca desde el pavimento de la pieza a la que sirve y se prolonga hacia el exterior en un cuerpo acristalado, cuya bandeja no sobresale de la fachada más de 0,75 metros y cuya parte acristalada no rebasa en una longitud mayor de 0,30 metros el ancho del vano.
- e) **CUERPO VOLADO CERRADO:** Vuelo en fachada que supera las dimensiones máximas de los miradores.

SEMISÓTANO. La totalidad o parte de una planta, cuyo techo se encuentra a nivel superior a la rasante y a una altura máxima de 1,00 metro sobre ésta o sobre la cota natural del terreno.

SEPARACIÓN A LINDEROS. Es la distancia en cada punto, entre el plano de fachada y el lindero de referencia más próximo, medida sobre una recta perpendicular a éste.

SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS. Distancia que separa los planos de fachada de construcciones, tanto de la misma parcela como de parcelas colindantes o separadas por vías u otros espacios públicos.

Se entiende que un edificio está separado de otros una dimensión dada, cuando existe una banda libre en su perímetro que en cada punto de la proyección horizontal de la fachada mide aquella dimensión, como mínimo, sobre cualquier línea recta que pase por él.

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN. Ver "uso de servicio terciario, oficinas".

SERVICIOS URBANOS. Ver "uso dotacional".

SOLAR EDIFICABLE. Parcela de suelo que tiene esta consideración por cumplir las condiciones de planeamiento, de urbanización y dimensionales que se especifican en la ordenanza 19.

SÓLIDO CAPAZ. Es el volumen, dentro del cual debe inscribirse la edificación que sobresalga del terreno.

SÓTANO. La totalidad o parte de una planta, cuyo techo se encuentra a nivel igual o inferior a la rasante o a la cota natural del terreno.

SUPERFICIE DE LA PARCELA. Dimensión de la proyección horizontal del área comprendida dentro de los linderos.

SUPERFICIE EDIFICABLE. Es el valor que señala el planeamiento, como límite de la superficie edificada total que puede construirse sobre rasante, en una parcela o en un área urbana.

Su dimensión puede señalarse mediante la conjunción de las condiciones de posición, forma y volumen o con un coeficiente de edificabilidad.

SUPERFICIE EDIFICADA. La superficie construida o edificada de cada planta de una edificación es la de la proyección horizontal del forjado o techo que la cubre. La superficie edificada total de un edificio es la suma de las de cada una de las plantas que lo componen: puede distinguirse entre las superficies edificadas sobre y bajo rasante.

SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA. Es el área libre mínima que resulta de aplicar las condiciones de posición y de ocupación a una parcela determinada.

SUPERFICIE OCUPABLE. Superficie de la parcela susceptible de ser ocupada por la edificación.

SUPERFICIE OCUPADA. Ver "ocupación".

SUPERFICIE ÚTIL. Se entiende por superficie útil de un local la de la proyección horizontal del forjado o techo que lo cubre, sin computar la ocupada por elementos constructivos o paramentos verticales ni la que no sea directamente utilizable para el uso a que se destine (como patios, patinillos, armarios de obra, etc.) como tampoco los espacios cuya altura libre sea inferior a 1,50 metros.

I TALLERES DOMÉSTICOS. Ver "uso industrial".

TERRAZA. Ver "salientes".

U USO DE SERVICIO TERCIARIO. Es el que tiene por finalidad la prestación de servicios al público, a las empresas o a los organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc.

A efectos sólo de las normas de uso, se distinguen las siguientes clases:

a) **Hospedaje:** cuando el servicio terciario se destina a proporcionar alojamiento temporal a las personas, con la única excepción -en este POU- de los campamentos de turismo en cualquiera de sus categorías (de lujo, 1ª, 2ª y 3ª). Comprende el epígrafe 66 de la CNAE con la excepción del apartado 669-1. Se considera la clasificación siguiente:

a- Establecimientos hoteleros:

- Hoteles y hoteles-apartamentos de Gran Lujo, 5, 4, 3, 2 y 1 estrellas; y moteles.
- Pensiones y hostales de 2 y 1 estrellas.

b- Apartamentos, bungalows, villas o establecimientos similares de carácter turístico:

- Bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares, con las categorías de lujo, 1ª, 2ª y 3ª (4, 3, 2 y 1 llaves).

c- Viviendas turísticas vacacionales.

d- Ciudades de vacaciones:

- De 3,2 y 1 estrellas.

Son hoteles los establecimientos que, ofreciendo alojamiento, con o sin otros servicios, ocupan la totalidad de un edificio o una parte independizada del mismo o un conjunto de edificios con unidad de explotación, constituyendo sus dependencias un todo homogéneo, con entradas, ascensores y escaleras de uso exclusivo y reuniendo los requisitos técnicos mínimos que establece el Decreto 110/1986 de 18 de junio sobre ordenación y clasificación de establecimientos hoteleros de Andalucía (BOJA del 15/07/86).

En los hoteles-apartamentos concurren los servicios comunes propios de los hoteles con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos dentro de cada unidad de alojamiento.

El calificativo gran lujo sólo podrá ser usado por los establecimientos clasificados en la categoría de cinco estrellas, que sean declarados con tal carácter por la Administración.

En base a la prestación de determinados servicios, a las modalidades de explotación o a las instalaciones complementarias, los establecimientos hoteleros podrán solicitar y obtener de la Administración el reconocimiento de algún tipo de especialización, como de temporada, motel o de carretera, playa, balneario, médicos, convenciones, congresos, de grupo, familiares, deportivo, típico o cualquier otra que los empresarios hoteleros consideren de interés o establezca la Comunidad Autónoma.

Son moteles los establecimientos situados en las proximidades de carreteras, que facilitan el alojamiento en departamentos con garaje y entrada independiente, para estancias de corta duración.

Los establecimientos que no reúnan las condiciones del grupo de hoteles serán clasificados como pensiones, conforme a las prescripciones del Decreto citado, pudiendo utilizar la denominación hostal incorporada al rótulo o al nombre comercial, pero sin que ello les excuse del empleo del distintivo correspondiente a las pensiones, en los términos dispuestos en el Decreto.

Tendrán el carácter de apartamentos turísticos y, en consecuencia, quedarán sujetos a las prescripciones de la Orden de 17 de Enero de 1967, por la que se aprueba la ordenación de apartamentos, bungalós y otros alojamientos de carácter turístico (BOE de 28/01/67 y 10/02/67; modificada por las Ordenes de 12/02/72 y 14/03/75), y del Real Decreto 2877/1982 de 15 de octubre, sobre ordenación de apartamentos y viviendas vacacionales (BOE de 09/11/82), los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas, chalés, bungalows y similares que sean ofrecidos empresarialmente en alquiler, de modo habitual, debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación, por motivos vacacionales o turísticos.

Se entiende por bloque el edificio o edificios integrados por apartamentos, que se ofrezcan en su totalidad bajo una sola unidad empresarial de explotación.

Se entiende por conjunto el agregado de apartamentos turísticos situados en uno o varios edificios, y/o los bungalós, villas, chalés o similares, que se ofrezcan como alojamientos turísticos bajo una sola unidad empresarial de explotación.

La categoría de los bloques o conjuntos a que se refieren los párrafos anteriores vendrá determinada por la que corresponda a la mayoría de los alojamientos que los integran.

No tendrán la consideración legal de apartamentos turísticos, sino de viviendas turísticas vacacionales, las unidades aisladas de apartamentos, bungalows, villas o chalés y similares y, en general, cualquier vivienda que se ofrezca (con independencia de sus condiciones de mobiliario, equipo, instalaciones y servicios) en régimen de alquiler por motivos vacacionales o turísticos.

Son ciudades de vacaciones aquellos establecimientos cuya situación, instalaciones y servicios, de acuerdo con lo dispuesto en la Orden de 28 de Octubre de 1968, por la que se aprueba la ordenación turística de las ciudades de vacaciones (BOE de 11/11/68), permiten a los clientes, bajo fórmulas previamente determinadas, el disfrute de sus vacaciones en contacto directo con la naturaleza, facilitándoles por un precio alzado hospedaje en régimen de pensión completa, junto con la posibilidad de practicar deportes y participar en diversiones colectivas.

- b) **Restaurantes y cafeterías:** En el concepto de restaurantes se comprenden cuantos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, sirvan al público, mediante precio, comidas y bebidas para ser consumidas en el mismo local. Quedan excluidos de este concepto las cafeterías y cantinas escolares, los comedores para trabajadores de una empresa, así como todo establecimiento dedicado únicamente a servir comidas y bebidas a contingentes particulares.

En el concepto de cafeterías quedan comprendidos aquellos establecimientos, cualquiera que sea su denominación, que, además de helados, batidos, refrescos e infusiones y bebidas en general, sirvan al público, mediante precio, principalmente en la barra o mostrador y a cualquier hora dentro de las que permanezca abierto el establecimiento, platos fríos y calientes, simples o combinados, confeccionados de ordinario a la plancha, para refrigerio rápido. Quedan excluidos de este concepto los que presten sus servicios únicamente a contingentes particulares y no al público en general.

- c) **Comercio:** Cuando el servicio terciario se destina a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, ventas de comidas y bebidas para consumo en el local o a prestar servicios a los particulares. Se entiende que comprende el comercio al por menor del epígrafe 64 de la CNAE, los restaurantes, bares y cafeterías incluidos en el 65 (a excepción del apartado 652) y los servicios personales del epígrafe 97 y cuantas actividades cumplieran funciones similares.

- d) **Oficinas:** Cuando el servicio corresponde a las actividades terciarias, que se dirigen como función principal a prestar servicios administrativos, técnicos, financieros, de información y otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares, sean éstos de carácter público o privado.

Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales y no de oficina (como industria, construcción o servicios) que consumen un espacio propio e independiente. Asimismo se incluyen las oficinas de carácter público, como las de la Administración Central, Regional o Local y sus organismos autónomos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias o de información turística, sedes de participación política o sindical, organizaciones asociativas, profesionales, y otras que presenten características adecuadas a la definición anterior.

Comprende tanto las oficinas propiamente dichas, en que ésta es la función principal, englobadas en los epígrafes de la CNAE 81, 82, 83, 84, 943, 952, 953, 944, 954, 959, 990 y las del 966 no incluidas en el uso industrial; las que representen la función principal sobre otras de los epígrafes 911, 912, 913, 914 y 917; así como todas las asociadas a actividades públicas o privadas industriales o de servicios, que consumen espacio propio e independiente de la actividad principal, y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

Según el prestatario del servicio, se distinguirá entre:

- a- Servicios de la Administración,
- b- Oficinas privadas, y
- c- Despachos profesionales domésticos: cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.
- e) **Salas de reunión:** Cuando el servicio está destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañada en ocasiones de espectáculos, tales como cafés-concierto, discotecas, salas de fiesta y baile, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar. Comprende los epígrafes 652 y 965 de la CNAE y cuantas otras cumplieran funciones análogas.

USO DOTACIONAL. Es el que sirve para proveer a los ciudadanos del equipamiento que haga posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud y, en fin, su bienestar, y a proporcionar los servicios propios de la vida urbana, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructuras.

En el presente Plan se consideran las áreas de equipamiento o dotación siguientes: ESC (equipamiento social y comercial), ECD (equipamiento cultural y docente), DEP (equipamiento deportivo), EL (espacios libres), de viario y de aparcamiento, de infraestructuras y de dominio público.

Se distinguen las siguientes clases de uso dotacional: C (comercial), O (oficinas y artesanía), S (sanitario), A (asistencial) y E (educativo).

El uso dotacional puede subdividirse en dos clases, según sea de equipamiento o de servicios urbanos:

- a- Equipamiento: Cuando la dotación se destina a proveer alguna de las siguientes prestaciones sociales:
 - Educación: que comprende la formación intelectual de las personas, mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las guarderías, las enseñanzas no regladas (centros de idiomas, academias, etc) y la investigación.
 - Cultura: que comprende la conservación y transmisión del conocimiento (bibliotecas, museos, salas de exposición).
 - Ocio: que comprende el fomento del ocio enriquecedor y el recreo de las personas, mediante actividades con primacía de su carácter cultural, tales como teatros, cinematógrafos, circos, zoológicos, espectáculos deportivos, etc.
 - Salud: que comprende la prestación de la asistencia médica y de servicios quirúrgicos en régimen de ambulatorio o con hospitalización, excluyendo los que se presten en despachos profesionales.
 - Bienestar social: que comprende la prestación de servicios de asistencia no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
 - Deporte: cuando se destinan a la dotación de instalaciones para la práctica del deporte por los ciudadanos y al desarrollo de la cultura física.
 - Religioso: que comprende la celebración de los diferentes cultos.
- b- Servicios urbanos: Cuando la dotación se destina a la provisión de alguno de los siguientes servicios:
 - Mercados de abastos y centros de comercio básico.
 - Servicios de la Administración.
 - Otros servicios urbanos: mediante los que se cubren los servicios que salvaguardan las personas y los bienes (bomberos, policía y similares) y, en general, todas las instalaciones para la provisión de servicios a los ciudadanos, incluso los surtidores de combustible para los vehículos.
 - Servicios infraestructurales: cuando la dotación se vincula a la provisión de servicios ligados a las infraestructuras, tales como suministro de agua o energía, saneamiento, telefonía, etc.

USO INDUSTRIAL. Es el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos, según las precisiones que se expresan a continuación:

- a) **Producción industrial:** Comprende aquellas actividades cuyo objeto principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas económica y espacialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de medios de producción o materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, para su suministro a mayoristas, instaladores, fabricantes, etc, pero sin venta directa al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 1 a 4 de la CNAE, la producción de películas en estudios, correspondientes al epígrafe 961, el epígrafe 844 y las que cumplieran funciones similares.

- b) **Almacenaje y comercio mayorista:** Comprende aquellas actividades independientes cuyo objeto principal es el depósito, guarda o almacenaje de bienes y productos, así como las funciones de almacenaje y distribución de mercancías propias del comercio mayorista. Se incluyen aquí asimismo otras funciones de depósito, guarda o almacenaje, ligadas a actividades principales de industria, comercio minorista, transporte y otros servicios del uso terciario que requieran espacio adecuado, separado de las funciones básicas de producción, oficina o despacho al público.

Corresponden a este apartado las actividades incluidas en los epígrafes 50, 61 y 62 de la CNAE y todas aquéllas a que se refiere la definición, cuya actividad principal corresponda a los epígrafes 63, 64, 66, 71, 72, 74, 75, 76, 85 y 92 y las que cumplieran funciones similares.

- c) **Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico:** Comprenden aquellas actividades cuya función principal es reparar o tratar objetos de consumo doméstico, con objeto de repararlos o modificarlos pero sin que pierdan su naturaleza inicial. Estos servicios pueden llevar incluida su venta directa al público o hacerse ésta mediante intermediarios.

Corresponden a este apartado las actividades íntegras incluidas en el epígrafe 67 de la CNAE, las funciones a que se refiere la definición de actividades incluidas en el epígrafe 971 y las que cumplieran funciones similares.

- d) **Producción artesanal y oficios artísticos:** Comprenden actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, que pueden ser vendidos directamente al público o a través de intermediarios.

Corresponden a este apartado funciones o actividades adecuadas a la definición e incluidas en los epígrafes 966 y 971 y las que asimismo lo sean, por razón de su escala de producción y forma de trabajo, de las incluidas en los epígrafes 3 y 4 de la CNAE y las que cumplieran funciones similares.

Se distinguen las siguientes clases de uso industrial: "**Industria en general**", cuando la actividad se desarrolla en establecimientos especialmente preparados para tal fin, bien ocupando todo el edificio o determinados locales dentro de él; y "**Talleres domésticos**", cuando la actividad se desarrolla por el titular, en su propia vivienda, utilizando alguna de sus piezas.

USO RESIDENCIAL. Es el que sirve para proporcionar alojamiento permanente a las personas. Se distinguen las siguientes clases:

- a) **"Vivienda":** Cuando la residencia se destina al alojamiento de personas que configuran un núcleo con los comportamientos habituales de las familias, tengan o no relación de parentesco.

Según su organización en la parcela, se distinguen dos categorías:

- Vivienda en edificación unifamiliar: cuando en la unidad parcelaria se edifica una sola vivienda.

- Vivienda en edificación colectiva: cuando en cada unidad parcelaria se edifica más de una vivienda y éstas están agrupadas con acceso común, en condiciones tales que les fuera o les pudiera ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal.

Según el régimen jurídico a que esté sometida, en función de los beneficios otorgados por el Estado, se distinguen (con independencia de la anterior clasificación) otras dos categorías:

- Vivienda con protección oficial: cuando cuente con la calificación definitiva correspondiente y esté sujeta a condicionamientos jurídicos, técnicos y económicos derivados de aquélla.
 - Vivienda libre: cuando no esté sometida al régimen específico derivado de la protección por el Estado.
- b) **"Residencia comunitaria"**: Cuando la residencia esté destinada al alojamiento estable de personas que no configuran núcleo que pudiera ser considerado como familia, incluidas las casas de huéspedes.

V VENTILACIÓN. Es la capacidad de renovación de aire de un local.

VIVIENDA. Ver "uso residencial".

VIVIENDA CON PROTECCIÓN OFICIAL. Ver "uso residencial, vivienda".

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN COLECTIVA. Ver "uso residencial, vivienda".

VIVIENDA EN EDIFICACIÓN UNIFAMILIAR. Ver "uso residencial, vivienda".

VIVIENDA LIBRE. Ver "uso residencial, vivienda".

VUELOS. Ver "salientes".

ANEJO Nº 3: DETERMINACIONES CUANTIFICABLES

ORDENACIÓN. SUNC-APD.1					
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²)	Nº máx. viviendas	Zonificación	
RESIDENCIAL	E-1	14.738	10.492	111	RA
	E-2	22.798	16.230	172	RA
	E-3	11.438	8.143	86	RA
	E-4	9.573	6.815	72	RA
	E-5	10.421	7.419	79	RA
	E-6/1	15.069	10.728	114	RA
	E-6/2	15.206	10.825	115	RA
	E-7/1	13.626	9.700	103	RA
	E-7/2	13.626	9.700	103	RA
	E-8	39.415	28.060	298	RA
TOTAL	165.910	118.112	1.253		
COMERCIAL	E-COM-1/1	2.957	2.366		COM
	E-COM-1/2	3.065	2.452		COM
	TOTAL	6.022	4.818		
APARCAMIENTO	E-APARC-1	7.517			
TOTAL LUCRATIVO		179.449	122.930		
SELDUP Y	E-EL-1/1	4.197			Espacios Libres
	E-EL-1/2	26.781,00			Espacios Libres
DOTACIONES	E-DEP-1	7.875,00			Deportivo
TOTAL		38.853			
VIARIO		38.347			Viales
TOTAL NO LUCRATIVO		77.200			
TOTAL ORDEN.		256.649	122.930	1.253	

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. SUNC-APD.2				
UNIDAD	Superficie (m ² s)	Superficie máx. edificable (m ²)	Zonificación	
COMERCIAL	K-COM-1	19.396	12.000	COM
APARCAMIENTO	K-APARC-1	5.438		
TOTAL LUCRATIVO		24.834	12.000	
SELDUP Y DOTACIONES	K-EL-1/1	15.848		Espacios Libres
	K-EL-1/2	142		Espacios Libres
	K-ECD-1	9.750		Docente
	K-ESC-1/2	11.682		SPN
TOTAL		37.422		
VIARIO		5.210		Viales
TOTAL NO LUCRATIVO		42.632		
TOTAL ORDEN.		67.466	13.845	

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. UE-3 SUC-APD						
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²)	Nº máx. viviendas	Zonificación		
RESIDENCIAL	F-1	46.887	14.066	110	RA	
	F-2	26.868	8.061	63	RA	
	F-3/1	23.791	17.331	136	RA	
	F-3/2	28.458	20.575	161	RA	
	F-4	52.395	37.881	296	RA	
	F-5	35.233	25.473	199	RA	
	F-6	35.970	26.004	203	RA	
	TOTAL	249.602	149.391	1.168		
DEP. PRIVADO (GOLF)	F-DEP-1/1	23.484	209		DEP	
	F-DEP-1/2	16.546			DEP	
	F-DEP-1/3	30.431			DEP	
	F-DEP-1/4	21.796			DEP	
	F-DEP-1/5	37.318			DEP	
	F-DEP-1/6	22.208			DEP	
	F-DEP-2/1	12.049	71		DEP	
	F-DEP-2/2	25.483			DEP	
	F-DEP-2/3	12.556			DEP	
	F-DEP-3/1	27.475	122		DEP	
	F-DEP-3/2	21.871			DEP	
	F-DEP-3/3	24.752			DEP	
	F-DEP-3/4	18.849			DEP	
	F-DEP-4	14.493	19		DEP	
	F-DEP-6/1	9.182	6		DEP	
	F-DEP-6/2	6.984			DEP	
	TOTAL	325.477	427			
	TOTAL LUCRATIVO	575.079	149.818			

ORDENACIÓN. UE-3 SUC-APD				
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²)	Nº máx. viviendas	Zonificación
DOTACIONES	F-EL-1/1	2.102		Espacios Libres
	F-EL-1/2	1.693		Espacios Libres
	F-EL-2	774		Espacios Libres
	F-EL-3	3.332		Espacios Libres
	F-EL-4/1	5.501		Espacios Libres
	F-EL-4/2	8.777		Espacios Libres
	F-EL-4/3	2.248		Espacios Libres
	TOTAL	24.427		
	F-DEP-5	13.446		Deportivo
	F-ECD-1	6.766		Docente
TOTAL	44.639			
INFRAESTRUC	INFRA-6	400		Infraestructura
VIARIO		52.847		Viales
TOTAL NO LUCRATIVO	97.886			
TOTAL UE-3	672.965	149.818	1.168	

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. UE-4 SUO-APD					
UNIDAD		Superficie (m ² s)	Superficie máx. edificable (m ²)	Nº máx. viviendas	Zonificación
RESIDENCIAL	G-1	20.919	6.276	49	RA
	G-5	36.643	18.446	144	RA
	G-6	40.458	20.367	159	RA
	G-7	10.845	5.459	42	RA
	G-8	10.881	5.478	43	RA
	TOTAL	119.746	56.026	437	
TERCIARIO APTO. TURÍST.	G-2	64.017	45.776		RAH
	G-4	49.301	35.253		RAH
	TOTAL	113.318	81.029		
TERCIARIO HOTELERO	G-3	30.142	16.646		RH
	G-9	21.300	11.763		RH
	G-10	21.352	11.792		RH
	TOTAL	72.794	40.201		
DEP. PRIVADO	G-DEP-1	9.839	290		DEP
DEP. PRIVADO (GOLF)	G-DEP-2/1	39.065	272		DEP
	G-DEP-2/2	119.698			DEP
	G-DEP-3/1	28.658	102		DEP
	G-DEP-3/2	29.514			DEP
	TOTAL	226.774	664		
TOTAL LUCRATIVO		532.632	177.920		

ORDENACIÓN. UE-4 SUO-APD					
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²t)	Nº máx. viviendas	Zonificación	
DOTACIONES	G-EL-1	9.377		Espacios Libres	
	G-EL-2/0	3.094		Espacios Libres	
	G-EL-2/1	4.184		Espacios Libres	
	G-EL-2/2	9.757		Espacios Libres	
	G-EL-2/3	5.307		Espacios Libres	
	G-EL-2/4	4.048		Espacios Libres	
	G-EL-2/5	3.973		Espacios Libres	
	G-EL-2/6	4.118		Espacios Libres	
	G-EL-3/1	2.914		Espacios Libres	
	G-EL-3/2	2.480		Espacios Libres	
	TOTAL	49.252			
	G-DEP-4	16.625			Deportivo
	TOTAL		65.877		
VIARIO		23.713		Viales	
TOTAL NO LUCRATIVO		89.590			
TOTAL UE-4		622.222	177.920	437	

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. UE-5 SUO-APD					
	UNIDAD	Superficie (m ² s)	Superficie máx. edificable (m ²)	Nº máx. viviendas	Zonificación
RESIDENCIAL	H-1	19.101	13.976	110	RA
	H-2	21.103	15.440	121	RA
	H-3	35.635	26.073	204	RA
	H-5	11.771	8.612	67	RA
	H-6	7.394	1.996	17	RU
	H-7	17.863	4.823	40	RU
	H-8	14.181	10.376	81	RA
	H-9	13.140	9.614	75	RA
	TOTAL	140.188	90.910	715	
TERC. HOTEL	H-4	15.198	8.368		RH
DEP. PRIVADO	H-DEP-1	11.683	74		DEP
	H-DEP-2	11.270	71		DEP
	H-DEP-4	13.592	86		DEP
	TOTAL	36.545	231		
APARCAMIENTO	H-APARC-1/1	1.066			
	H-APARC-1/2	3.071			
	H-APARC-2	3.000			
	TOTAL	7.137			
TOTAL LUCRATIVO		199.068	99.509		

ORDENACIÓN. UE-5 SUO-APD					
	UNIDAD	Superficie (m ² s)	Superficie máx. edificable (m ²)	Nº máx. viviendas	Zonificación
DOTACIONES	H-EL-1	3.998			Espacios Libres
	H-EL-2	3.906			Espacios Libres
	H-EL-3/1	68.582			Espacios Libres
	H-EL-3/2	23.270			Espacios Libres
	H-EL-3/3	18.602			Espacios Libres
	H-EL-3/4	31.993			Espacios Libres
	H-EL-5	3.285			Espacios Libres
	H-EL-6/1	1.385			Espacios Libres
	H-EL-6/2	4.004			Espacios Libres
	H-EL-7	3.460			Espacios Libres
	H-EL-8	1.893			Espacios Libres
	TOTAL	164.378			
	H-ESC-1/2	22.620			SPN
	H-DEP-3/1	2.542			DEP
	H-DEP-3/2	5.731			DEP
TOTAL	8.273				
TOTAL	195.271				
S. AGRÍCOLA	H-EL-4/1	17.921			Suelo agrícola
	H-EL-4/2	11.947			Suelo agrícola
	H-EL-4/3	9.966			Suelo agrícola
	H-EL-4/4	12.290			Suelo agrícola
	H-EL-4/5	10.594			Suelo agrícola
	TOTAL	62.718			
VIARIO		25.952			Viales
TOTAL NO LUCRATIVO		283.941			
TOTAL UE-5	483.009	99.509	715		

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. UE-6 SUO-APD						
	UNIDAD	Superficie (m ² s)	Superficie máx. edificable (m ²)	Nº máx. viviendas	Zonificación	
	RESIDENCIAL	I-2	30.620	15.531	121	RA
TERCIARIO APTO. TURÍST.	I-3	56.051	41.251			RAH
	I-4	54.509	40.116			RAH
	I-5	74.028	54.482			RAH
	I-6	56.064	41.261			RAH
	I-8	57.936	42.639			RAH
	I-9	42.076	30.966			RAH
	TOTAL	340.664	250.715			
TERCIARIO HOTELERO	I-1	11.251	6.092			RH
	I-7	31.566	17.092			RH
	I-10	13.175	7.134			RH
	TOTAL	55.992	30.318			
TERC. COM.	I-COM-1	13.585	10.868			COM
DEP. PRIVADO	I-DEP-3	25.261	1.678			DEP
APARCAMIENTO	I-APARC-1	7.514				
	I-APARC-2	7.514				
	TOTAL	15.028				
	TOTAL LUCRATIVO	481.150	309.110			

ORDENACIÓN. UE-6 SUO-APD					
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²)	Nº máx. viviendas	Zonificación	
DOTACIONES	I-EL-1/1	9.658		Espacios Libres	
	I-EL-1/2	2.879		Espacios Libres	
	I-EL-2/1	3.384		Espacios Libres	
	I-EL-2/2	22.242		Espacios Libres	
	I-EL-3/1	4.041		Espacios Libres	
	I-EL-3/2	4.438		Espacios Libres	
	I-EL-3/3	7.690		Espacios Libres	
	I-EL-3/4	4.178		Espacios Libres	
	I-EL-3/5	1.238		Espacios Libres	
	I-EL-5	595		Espacios Libres	
	I-EL-6/1	6.491		Espacios Libres	
	I-EL-6/2	4.489		Espacios Libres	
	TOTAL	71.323			
	I-DEP-1/1	26.611			Deportivo
	I-DEP-1/2	11.363			Deportivo
	I-DEP-2	40.675			Deportivo
	TOTAL	78.649			
	I-ECD-1	3.078			Docente
	I-ECD-2	37.678			Docente
	I-ECD-3	70.749			Docente
	I-ECD-4	43.433			Docente
	TOTAL	154.938			
	I-ESC-1	11.805			SPN
	I-ESC-2	8.516			SPN
	I-ESC-3	8.229			SPN
	TOTAL	28.550			
	TOTAL	333.460			
	S. AGRÍCOLA	I-EL-4/1	28.983		Suelo agrícola
I-EL-4/2		47.868		Suelo agrícola	
I-EL-4/3		23.661		Suelo agrícola	
TOTAL		100.512			
INFRAESTRUC	INFRA-5	2.000		Infraestructura	
VIARIO		77.705		Viales	
TOTAL NO LUCRATIVO		513.677			
TOTAL UE-6	994.827	309.110	121		

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La

00306461

edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN. UE-7 SUO-APD					
UNIDAD	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²t)	Nº máx. viviendas	Zonificación	
RESIDENCIAL	J-1	66.453	28.566	223	RA
TERC. COMERC.	J-COM-1	9.793	7.834		COM
DEP. PRIVADO	J-DEP-1/1	12.451	436		DEP
	J-DEP-1/2	14.255	499		DEP
	TOTAL	26.706	935		
APARCAMIENTO	J-APARC-1	7.222			
	J-APARC-2	6.158			
	TOTAL	13.380			
TOTAL LUCRATIVO		116.332	37.335		
DOTACIONES	J-EL-1/1	2.328			Espacios Libres
	J-EL-1/2	3.996			Espacios Libres
	J-EL-1/3	5.443			Espacios Libres
	J-DEP-2	7.067			Deportivo
	J-ECD-1	6.293			Docente
	J-ESC-1	10.047			SPN
TOTAL		35.174			
VIARIO		10.576			Viales
TOTAL NO LUCRATIVO		45.750			
TOTAL UE-7		162.082	37.335	223	

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

ORDENACIÓN COMPLETA. SUO-APD			
Zonificación	Superficie (m²s)	Superficie máx. edificable (m²t)	Nº máx. viviendas
RESIDENCIAL	RU	25.257	6.819
	RA	581.352	333.605
	TOTAL	606.609	340.424
TERCIARIO APTO. TURÍSTICO TERCIARIO HOTELERO	RAH	453.982	331.744
	RH	143.984	78.887
	TOTAL	597.966	410.631
TERCIARIO COMERCIAL	COM	23.378	18.702
DEPORTIVO PRIVADO DEPORTIVO PRIVADO (GOLF)	DEP	98.351	3.134
	DEP	542.412	801
	TOTAL	640.763	3.935
APARCAMIENTO	APARC	35.545	
TOTAL LUCRATIVO	1.904.261	773.692	
DOTACIONES	DEPORTIVO	124.060	
	DOCENTE	167.997	
	SERV. PÚBLICOS	61.217	
	TOTAL	353.274	
	ESPACIOS LIBRES	321.147	
TOTAL	674.421		
S. AGRÍCOLA		163.230	
INFRAESTRUCTURA		2.400	
VIARIO		190.793	
TOTAL NO LUCRATIVO		1.030.844	
TOTAL ORDENACIÓN	2.935.105	773.692	2.664

Nota: Al contrario que en la redacción original del P.O.U. de Isla Canela, no se ha contabilizado la superficie máxima edificable de las parcelas dotacionales (no lucrativas). La edificabilidad vendrá determinada en cada caso por la aplicación de las correspondientes ordenanzas, o en su defecto por la normativa sectorial que le sea de aplicación.

Huelva, 9 de agosto de 2024.- El Delegado, Jaime Alberto Pérez Guerrero.

00306461