

Artículo 5.3.14. Tendidos aéreos en las proximidades de carreteras (P)

Todo tendido aéreo que deba discurrir dentro de la franja de servidumbre de una carretera, lo hará a una distancia mínima de diez (10) metros de la arista exterior de calzada en el caso de que la vía sea principal y a siete (7) metros caso de que se trate de un camino o carretera secundaria.

TÍTULO VI.- NORMAS DE LA EDIFICACIÓN**CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL.****Artículo 6.1.1. Aplicación de las Normas Generales de Edificación (P)**

Las presentes normas serán de aplicación al Suelo Urbano Consolidado, constituido por los terrenos en los que han sido delimitados como tal en el presente Plan General.

Las presentes determinaciones son de carácter general, teniendo que cumplirse además las ordenanzas reguladoras correspondientes de cada zona.

La edificación en las ARIA se regulará por las ordenanzas contenidas en la Normativa del documento A3 Inventario de asentamientos urbanísticos además de por lo regulado con carácter general en este capítulo que sea compatible con lo establecido en la mencionada Normativa.

Artículo 6.1.2. Tipos de obra de edificación (P)

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación que podrán presentarse individualmente o asociadas entre sí:

Obras de conservación

Obras de reforma

Obras de demolición

Obras de nueva edificación

Obras menores

1. Las Obras de conservación pueden ser de tres tipos:

- a) Obras de mantenimiento y reparación o restauración: son obras menores cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura ni su distribución. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas y volados, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta, el saneamiento de conducciones y cualesquiera de carácter análogo.
- b) Obras de consolidación: son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de la estructura del edificio o su cimentación.

- c) Obras de acondicionamiento: son obras que tienen por objeto mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad, seguridad de utilización y accesibilidad, seguridad en caso de incendio, ahorro de energía, protección frente al ruido o salubridad de un edificio o de una parte de este siempre que no impliquen modificación en la distribución del mismo o cambios en la organización compositiva de la fachada. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
2. Las Obras de reforma consisten en hacer modificaciones que alteren la organización general, la estructura arquitectónica y la distribución del edificio, pero manteniendo los elementos y las características esenciales de la edificación existente.
3. Las Obras de demolición, según supongan o no la total desaparición de lo edificado, serán de demolición total o parcial.
4. Las Obras de nueva edificación: suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Pueden ser de los siguientes tipos:
- a) Obras de reconstrucción: que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales.
- b) Obras de sustitución: mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- c) Obras de ampliación: son aquellas en las que se incrementa la superficie construida original, de una de las formas siguientes:
- Por Adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - Por construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - Por ampliación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres del solar, cuando así lo permita la correspondiente ordenanza de zona.
- d) Obras de nueva planta: son las de nueva construcción sobre solares vacantes.
5. Las obras menores quedan definidas y tipificadas en el Artículo 3.4.7 de esta normativa.

Artículo 6.1.3. Ejecución de las obras de edificación (E)

1. El ejercicio de la facultad de edificar se regulará con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo, junto con las normas sobre licencias urbanísticas del presente Plan General.
2. La edificación de unidades aptas al efecto requiere como presupuesto:
- e) El establecimiento de la ordenación detallada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de este conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

- f) La previa ejecución de las obras de urbanización para que la parcela obtenga la condición de solar o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear aquellas y las de edificación. Todo ello, conforme a las fases de urbanización y requisitos contemplados en la ley.
- g) Las parcelas y los solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije el instrumento de ordenación urbanística, la ordenanza municipal de edificación o en su defecto tres años desde la adquisición de la condición de solar. El incumplimiento de estos plazos habilita al Ayuntamiento al ejercicio de las potestades establecidas en la legislación urbanística, entre otras la expropiación y la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación.
3. Las parcelas que no reúnan la condición de solar requerirán la previa redacción, aprobación y realización del correspondiente proyecto de urbanización que dote o complete los servicios e infraestructura que le permitan alcanzar la calificación de solar, como requisito previo a la edificación, con la posibilidad de sujetar el ámbito de actuación al pago de cuotas de urbanización o si es de gestión privada mediante la creación de una entidad de urbanización con arreglo a la legislación urbanística.

Artículo 6.1.4. Cesiones obligatorias (E)

1. En el caso de que el Plan General establezca una alineación que afecte al aprovechamiento lucrativo de una parcela en el suelo urbano consolidado no incluida en una actuación de transformación urbanística, la parte de suelo afectada deberá cederse al Ayuntamiento en el momento de la solicitud de licencia de demolición o nueva edificación. El aprovechamiento correspondiente a la parte de suelo incluida en viario público se materializará en una planta ático retranqueada. En caso de que la materialización de una edificación en la parcela resultante no fuese viable, el Ayuntamiento deberá expropiar la parcela completa, la cual seguirá manteniendo la calificación establecida en el Plan. Esta parcela pasará a formar parte del Patrimonio Público de Suelo del Ayuntamiento, y podrá ser vendida a los propietarios colindantes para aumentar la superficie total de sus parcelas en la parte no correspondiente a la superficie afectada por el vial.

Artículo 6.1.5 Deber de conservación y rehabilitación (P)

1. Las personas propietarias de terrenos, instalaciones, construcciones y edificaciones tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, eficiencia energética, ornato público y demás que exijan las leyes, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, aunque para ello sea necesario el uso de espacios libres o de dominio público, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para su habitabilidad o uso efectivo. El deber de conservación y rehabilitación integra igualmente el deber de realizar las obras adicionales que el Ayuntamiento ordene por motivos turísticos o culturales, o para la mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano. Para el caso de construcciones y edificaciones, este deber alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación, estando condicionado, asimismo, por el alcance de las obras autorizables en virtud del concreto régimen jurídico en que se encuentren.
2. El Ayuntamiento deberá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener y alcanzar las condiciones recogidas en el apartado anterior.

3. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación establecidos en el PGOU y en la legislación urbanística habilitará al Ayuntamiento para el ejercicio de todas las potestades establecidas en la legislación urbanística y sus reglamentos de desarrollo.
4. Los servicios, instalaciones, así como los espacios libres y zonas ajardinadas que no sean objeto de cesión al Ayuntamiento conforme a lo establecido en el PGOU y la legislación urbanística deberán ser conservadas debidamente por sus propietarios en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En caso de que dicha obligación afecte a varios propietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad. El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones pudiendo, en caso de no efectuarse debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de las fincas, así como ejercer el resto de potestades establecidas en la legislación urbanística.
5. El incumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación facultará al Ayuntamiento para la ejecución subsidiaria de las correspondientes obras, así como para la imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual. Su importe, en cada ocasión, será del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas, con un máximo de cinco mil euros y, en todo caso y como mínimo, seiscientos euros. El importe de las sanciones se actualizará automáticamente con lo establecido en la legislación urbanística de Andalucía o sus reglamentos de desarrollo.
6. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución de obras habilitará a la Administración actuante para la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
7. Cuando las obras necesarias alcancen a diversos propietarios, la Administración podrá delimitar un ámbito, mediante el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, para su ejecución por la modalidad prevista en la legislación urbanística para las actuaciones para mejorar o completar la urbanización.
8. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor del coste de reposición de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable o, en su caso, quede en condiciones de ser legalmente destinado al uso que le sea propio. Cuando las obras de conservación y rehabilitación rebasen el contenido normal del deber de conservación, para obtener mejoras o beneficios de interés general, aquellas se ejecutarán a costa de la entidad que lo ordene en la cuantía que exceda de dicho deber.
9. El contenido normal del deber de conservación podrá ser elevado hasta el setenta y cinco por ciento del coste de reposición de la construcción o el edificio correspondiente, en los casos de inejecución injustificada de las obras ordenadas. El Ayuntamiento podrá establecer ayudas públicas en las condiciones que estime oportunas, entre las que podrán incluir la explotación conjunta del inmueble, así como bonificaciones sobre las tasas por expedición de licencias.

Artículo 6.1.6. Procedimiento de Declaración de ruina

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación cuando se cumplan los presupuestos establecidos en la legislación urbanística.
2. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse de oficio por la Administración municipal, como consecuencia del correspondiente informe, emitido por los servicios técnicos. También podrá iniciarse de oficio el procedimiento como resultado de las comprobaciones efectuadas por la Administración en virtud de las denuncias formuladas. A tal efecto, al recibir la denuncia sobre el supuesto de estado ruinoso de una construcción o parte de ella, se podrá acordar la instrucción de una información previa consistente en un informe que emitirán los servicios técnicos municipales, en base al cual se decidirá la incoación del expediente o, en su caso, el archivo de las actuaciones.
3. El procedimiento de declaración de ruina podrá iniciarse a instancia de cualquier interesado, considerándose como tal a toda persona, natural o jurídica, que alegue daño o peligro de daños propios derivados de la situación actual de la construcción. También podrán formular denuncias sobre la situación de ruina de una construcción cualquier persona física o jurídica, aunque no alegue la existencia de daños peligrosos para sí o sus bienes o intereses legítimos.
4. Para presentar la denuncia se deberá aportar:
 - a) Escrito de iniciación del procedimiento con los datos de identificación relativos al inmueble, motivos en que se basa el estado de ruina y la relación de los moradores, así como titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiere.
 - b) Al escrito de iniciación se acompañará certificado, expedido por facultativo competente, en el que se justifique la causa de instar la declaración de ruina, el estado físico del inmueble, y se acredite asimismo si en el momento de la petición el edificio reúne, a su juicio, condiciones de seguridad y habitabilidad suficientes que permitan a sus ocupantes la permanencia en él hasta que se adopte el acuerdo que proceda.
 - c) Si el que solicita la declaración de ruina es el propietario del inmueble, acreditará también su titularidad.
5. Iniciado el expediente, se pondrá de manifiesto al propietario, a los moradores y a los titulares de derechos reales sobre el inmueble, si los hubiese, dándoles traslado literal de los informes técnicos, para que, en un plazo no inferior a diez días ni superior a quince, prorrogable por la mitad del concedido, aleguen y presenten por escrito los documentos y justificaciones que estimen pertinentes en defensa de sus respectivos derechos.
6. Cuando en el informe técnico presentado por el propietario se alegue existencia de peligro inmediato que pueda producir daño a las personas, se ordenará una inspección técnica, y a la vista de la misma se acordará lo procedente respecto a la habitabilidad del inmueble, el desalojo de sus ocupantes y la demolición de las construcciones. La inspección podrá repetirse cuantas veces se estime oportuno durante la tramitación del expediente y, una vez finalizado, hasta que conste la demolición del inmueble. Transcurrido el plazo concedido, los servicios técnicos municipales evacuarán dictamen pericial, previa inspección del inmueble en plazo de diez días.

Concluido el expediente, los servicios municipales competentes elevarán propuesta con todo lo actuado al órgano que tenga atribuida la competencia para la resolución definitiva. La propuesta deberá redactarse en plazo de diez días desde que se incorporó al expediente el informe técnico municipal.

7. No podrá exceder de seis meses el tiempo que transcurra desde que se inicie el procedimiento de ruina hasta que se dicte la declaración pertinente, salvo causas debidamente justificadas.
8. La declaración de la situación legal de ruina urbanística:
 - a) Deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción o edificación. No cabrá la apreciación de incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, o cuando el propietario haya cumplido con el mantenimiento y uso del inmueble.
 - b) Cuando el concreto régimen jurídico en que se encuentre la edificación no permita obras de rehabilitación, la resolución finalizadora del procedimiento deberá ordenar la demolición de la edificación declarada en situación legal de ruina urbanística.
 - c) Cuando la situación de ruina afecte a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico, serán de aplicación las prescripciones que sobre expedientes de ruina y demoliciones establecen los Artículos 37 y 38 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía. En ningún caso la firmeza de declaración de ruina llevara aparejada la autorización de demolición de inmuebles catalogados.
9. Constituirá al propietario en las obligaciones de:
 - Proceder a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una construcción o edificación con algún tipo de protección que haga improcedente la demolición.
 - Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarios para mantener y, en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el municipio podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el municipio podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada si se diera el caso, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
10. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El mero transcurso del plazo mencionado conllevará la colocación de la construcción o edificación correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, habiéndose de iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso.

Artículo 6.1.7. Vallados y muros de contención

1. Para conseguir una cierta calidad ambiental y visual en las áreas urbanas de edificación aislada y retranqueada se establece la siguiente norma de aplicación en todo el ámbito del suelo urbano.

2. El vallado del frente de las parcelas edificadas tendrá una altura máxima de 2,50 metros pudiendo ser de fábrica opaca hasta una altura máxima de 1,00 metros. El resto de la altura de la valla deberá terminarse de celosía, rejas, vegetal o cualquier otro cerramiento transparente.
3. El vallado de los solares sea cual fuere su tipo de ordenación deberá cumplir la Ordenanza Reguladora aprobada por el Ayuntamiento, en caso de no existir deberá efectuarse con fábrica de ladrillo enfoscada y pintada en blanco al exterior con una altura máxima de 2,50 metros
4. En ambos casos los vallados deberán colocarse en la alineación de la parcela cuando el vial se halle urbanizado.
5. Los muros de contención tendrán una altura máxima de 2,50 en su cara vista, y su acabado será tal que permita su correcta integración en el paisaje con elementos vegetales y estrategias similares que reduzcan su impacto visual.

Artículo 6.1.8. Ordenanzas de edificación

Las Disposiciones contenidas en los capítulos siguientes del presente Título constituyen las Ordenanzas de la Edificación previstas en la legislación urbanística.

CAPÍTULO 2. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 6.2.1. Terreno natural

a los efectos de aplicación de estas ordenanzas es el terreno:

1. Que no ha sufrido alteraciones procedentes de rellenos o excavaciones previas a la actuación edificatoria sobre él. En caso de duda de tales alteraciones, el Ayuntamiento podrá dictaminar como terreno natural el teórico del perfil trazado tomando referencias existentes sobre las calles superior y/o inferior, o en su caso, sobre las rasantes de los viales proyectados.
2. Que ha resultado del movimiento de tierras realizados al amparo de proyecto de urbanización aprobados o autorizaciones y en el que se recojan tales movimientos de tierras y perfiles resultantes.
3. En ningún caso se permitirá modificaciones en el perfil de los terrenos que represente más de 1,50 m. por encima o 2,20 m. por debajo, del terreno natural. Las plataformas de nivelación junto a los linderos no podrán situarse a más de 1,50 metros por encima o a más de 2,20 por debajo de la cota natural. Las plataformas interiores que se creen para la ubicación de la edificación tendrán las mismas limitaciones con respecto al terreno natural. Los muros de nivelación de tierras en los linderos no alcanzaran en ningún punto, una altura superior a 1,50 m. por encima de la cota natural del lindero ni 2,20 metros por debajo de la cota natural del terreno. Los muros de contención no podrán rebasar en la parte vista, una altura de 2,50 metros.

Artículo 6.2.2. Parcela y Solar

1. Parcela es la porción de Suelo urbano apto para edificar unidades de construcción y delimitadas para hacer posible la ejecución de la urbanización, previa a dicha edificación. Sirve de referencia a la intensidad de la

edificación y número de viviendas y asegura la unidad mínima de edificación. Se establecen las siguientes normas generales sobre parcelación:

2. La consideración de parcelación urbanística se regula según la legislación urbanística.
3. La unidad de parcela resultante del planeamiento no habrá de ser necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.
4. Cuando en las Ordenanzas de Zona o en los Planes Parciales o Especiales se establece una parcela mínima o unas características formales de la misma, será obligatorio cumplir tales mínimos para poder edificar, salvo que se especifique expresamente lo contrario.
5. Las parcelas mínimas serán indivisibles.
6. Mantendrán la calificación de parcela mínima edificable aquellas parcelas de suelo urbano que no teniendo los mínimos establecidos según las distintas ordenanzas se encontrasen en período de tramitación de proyectos, o estén adquiridas por escritura pública o inscritas en el registro de propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este P.G.O.U., o no pudieran ampliarse por estar edificado su entorno con un mínimo absoluto de 30 m².
7. Solar es la parcela que reúne las condiciones de superficie y urbanización que se establecen en la legislación urbanística para ser edificada según los plazos establecidos en la normativa y previo señalamiento de alineaciones y rasantes con lo establecido por los servicios de Urbanismo Municipales.

Artículo 6.2.3. Techo edificable

El Techo edificable es la suma de todas las superficies construidas de todas las plantas de la edificación por encima de la cota de referencia, incluyendo los sótanos en los casos que computen según estas normas, con los porcentajes que se indican en los siguientes apartados, como norma general, salvo que las condiciones particulares de zona o Plan Parcial aprobado establezcan otro criterio.

1. Computan en el 100% como techo edificable:
 - Las superficies cubiertas cerradas.
 - Terrazas no voladas.
 - Cuerpos salientes cerrados.
 - Terrazas y porches cubiertos y cerrados dos o más lados. Las separaciones entre terrazas y porches con petos, jardineras, elementos acristalados o similares que no cierren la totalidad del lado donde se ubican, se entenderá otorga la consideración de abierto a efectos de la aplicación de esta ordenanza.
 - Galerías de acceso a viviendas cerradas por dos o más lados.
 - Proyección de las escaleras cerradas por cada planta.
 - Edificaciones o cuerpos de edificación auxiliares y edificaciones existentes.
 - Castilletes de acceso a cubierta.

2. Computan en un 50% como techo edificable:

- Los cuerpos salientes abiertos.
- Terrazas y porches cubiertos y abiertos en tres de sus lados.
- Las galerías de acceso a viviendas que sean cubiertas y abiertas por tres lados
- Proyección de las escaleras abiertas al exterior sin cerramiento de más de una planta

3. No computan como techo edificable:

- Las terrazas, porches cuerpos salientes y galerías descubiertos (aunque se cubran con pérgolas o toldos siempre que los mismos sean desmontables).
- Las superficies de los soportales exteriores de las viviendas que se proyectan para cualificar dichos espacios por encima de un ancho mínimo de 1,5m.
- Los aparcamientos que se sitúen en plantas diáfanas no cerradas por ninguno de sus lados.
- Los accesos públicos bajo pórticos abiertos que formen parte del espacio público.
- Las plantas diáfanas, entendiéndose por diáfana la planta libre de edificación, salvo los núcleos de comunicación vertical, y sin limitaciones físicas en ninguno de sus bordes perimetrales de forma que se asegure su continuidad con el resto de la parcela privada de la que forma parte la edificación.

4. Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques o elementos de cerramiento y división que la conformen. Se excluirá, en el cómputo total, la superficie ocupada en la planta por los cerramientos interiores de la vivienda, fijos o móviles, por los elementos estructurales verticales y por las canalizaciones o conductos con sección horizontal, así como la superficie de suelo en la que la altura libre sea inferior a 1,50 metros.

5. Con el objetivo de fomentar la aplicación de estrategias pasivas de climatización en el diseño arquitectónico de las viviendas protegidas, en aquellas distribuciones en las que todas las viviendas de un núcleo de escaleras tengan ventilación cruzada, es decir cada vivienda tenga fachada a dos orientaciones opuestas, en el cómputo de la edificabilidad del proyecto se podrá descontar un 20% de la superficie consumida por el núcleo de comunicación vertical a partir de la planta 1, en todas las plantas de piso.

Artículo 6.2.4. Índice de Edificabilidad

Se define como Índice de edificabilidad bruta el límite máximo de edificabilidad aplicado al total de la zona de actuación o sector del planeamiento expresado en m² techo/ m² suelo.

Se define como Índice de edificabilidad neto el límite máximo de edificabilidad para cada uso, aplicable a la superficie neta de suelo destinado a dicho uso, expresado en m² techo/ m² suelo.

Artículo 6.2.5. Ocupación de parcela

1. La Ocupación de parcela es la superficie resultante de la proyección ortogonal sobre un plano horizontal de la totalidad del volumen de la edificación sobre o bajo rasante, incluidos los cuerpos salientes. Las construcciones

subterráneas o sótanos no podrán superar el porcentaje de ocupación máximo de parcela en general. Únicamente se permitirá superar el índice máximo de ocupación de sótanos, incluso por debajo de espacios libres privados de la parcela, cuando se destinen exclusivamente a aparcamientos y se respete la separación a linderos públicos y privados.

2. Los terrenos no ocupados por la edificación, al aplicar la regla de ocupación máxima, no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie, más que los correspondientes a usos de espacios libres y deportivos (Incluidas las piscinas).
3. Los propietarios de 2 o más parcelas contiguas podrán establecer la mancomunidad de los espacios libres de parcelas mediante el correspondiente documento urbanístico, con sujeción a los requisitos formales para patios mancomunados o separaciones entre edificaciones.
4. No se incluirán en el cómputo de la ocupación sobre o bajo rasante los fortines identificados y catalogados como “muralla del Estrecho” con la notación ANR-04 en el Catálogo de protección que acompaña a este PGOU.

Artículo 6.2.6. Alineaciones, Línea de Fachada y Ancho de vial

Las alineaciones son las líneas que señalan los límites de la edificación y pueden ser:

- Alineaciones a vial: son las líneas que fijan el límite de los viales con otros usos.
- Alineación de la edificación: son las líneas que señalan el límite de la edificación, que podrá coincidir o no con la alineación del vial.
- Alineaciones interiores: son las que fijan los límites de la edificación con el espacio libre interior de manzana o con otras parcelas de distinto uso.
- La línea de fachada es el tramo de alineación a vial correspondiente a cada parcela.
- El Ancho de vial es la distancia en un punto del vial entre las fachadas laterales que conforman dicho vial, o las alineaciones a vial que regulan ambas fachadas.

Artículo 6.2.7. Altura reguladora máxima y número de plantas

La altura reguladora máxima es la que pueden alcanzar las edificaciones según los valores contenidos en cada una de las ordenanzas de zona desde cualquier sección longitudinal y transversal de la edificación proyectada con respecto a la rasante considerada. A cada altura le corresponde un número máximo de plantas. Ambos conceptos habrán de respetarse conjuntamente. En los metros correspondientes a la altura total, se considera incluida la altura correspondiente a la parte del sótano que pudiera sobresalir sobre el terreno.

En general, salvo indicaciones concretas de las ordenanzas específicas, la relación entre altura en metros y número de plantas será la siguiente:

PB: < 4,80 metros

PB + 1: < 7,80 metros

PB + 2: < 10,80 metros

PB + 3: < 13,80 metros

PB + 4: < 16,80 metros

PB + 5: < 19,80 metros

PB + 6: < 22,80 metros

PB + 7: < 25,80 metros

PB + 8: < 28,80 metros

En la planta baja se considera incluida la parte de semisótano que pudiera sobresalir del terreno o sobre los planos de rasante.

No estarán fuera de ordenación por incumplir los parámetros que se acaban de mencionar, aquellas edificaciones y construcciones construidas legalmente con arreglo a los parámetros establecidos en el anterior Plan General.

Dentro de la altura máxima de la Planta Baja (PB) podrá proyectarse un altillo, almacén no público o espacio de instalaciones, siempre que se cumplan las condiciones de retranquearse interiormente 3,00 metros de la línea de fachada o calle del local y dejando una altura libre mínima en la planta baja 2,50 metros. Esta superficie construida computará edificabilidad siempre que su altura libre sea superior a 1,50 metros. En todo caso, se prohíbe expresamente cualquier tipo de altillo que no cumpla con estas condiciones, que en caso contrario se considerará como una planta más de la edificación a justificar dentro de sus parámetros establecidos para cada ordenanza.

Artículo 6.2.8. Criterios de medición de alturas y de establecimiento de la cota de referencia

1. La altura del edificio se medirá desde la cota de referencia (rasante de vial) hasta la cara inferior del último forjado desde cualquier sección longitudinal y transversal del edificio proyectado. Por encima de dicha altura reguladora solo se permitirán:
 - a) Castillete de escalera para acceso a cubierta transitable, con una altura máxima de 3,00 metros medido a cara inferior del forjado. La superficie máxima del castillete será el recorrido de la escalera diseñada según proyecto que se ejecute más cinco metros de superficie útil para cada núcleo de escaleras. En el caso de existir castillete de ascensor, la altura de este será la mínima de acuerdo con su regulación en normativa específica. En los edificios de carácter plurifamiliar se permitirá al acceso que recoja la escalera común las condiciones expuestas y los accesos privativos desde cada vivienda de la última planta a la cubierta que sólo podrán contener el recorrido de la escalera.
 - b) Cubierta inclinada del edificio con pendiente inferior al 50% y cuyo arranque se produzca obligatoriamente en las líneas perimetrales de sus fachadas exteriores. El vuelo máximo de la cubierta no superará el de los aleros. No se admitirá sobre elevar el plano inclinado resultante de la cubierta así conformada con petos o elementos constructivos sobre el último forjado. La altura máxima de la cumbrera será de 3,30 m contados a partir de altura reguladora.
 - c) Los petos de barandilla de fachadas (anterior, posterior o laterales) y de patios interiores, así como elementos de separación entre azoteas tendrán una altura máxima de 1,20 m si son opacos y 1,50 m si son enrejados o

transparentes; en todo caso los petos de separación entre azoteas medianeras serán opacos y de 1,50 m. de altura máxima.

- d) Elementos decorativos y elementos técnicos de instalaciones y servicios del edificio de carácter colectivo o individual. Las dimensiones correspondientes a estos elementos han de estar en función de las exigencias técnicas de cada edificio o sistema de instalación. No se admitirán dependencias o RITI en cubierta, debiendo preverlos en la planta inferior, salvo exigencias de la normativa específica. Todos estos elementos estarán inscritos dentro del plano de 45° de inclinación trazado desde la altura reguladora o último forjado del edificio, tanto por la fachada como por los patios de manzana y de parcela.
 - e) Como criterio general, se tomará como cota de referencia para medir la altura el encuentro de todos los planos de todas las fachadas con el terreno natural. En el caso de edificaciones alineadas a vial, la altura se medirá en el punto medio de cada tramo de fachada estableciéndose para estos tramos una longitud máxima de 10 metros. A partir de esta definición se diferenciarán los criterios de alturas o de consideraciones de planta sótano en función de la pendiente del terreno
2. Planta sótano es la planta enterrada o semienterrada cuyo techo se encuentra, en todos sus puntos, a menos de 1.50 m.(cara inferior forjado planta baja) sobre la cota de referencia de medición de alturas (rasante de la acera o del terreno en contacto con la edificación por debajo de ella), salvo estrictamente en las zonas de acceso a aparcamientos en el caso de situarse en una de las fachadas del sótano. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:
- a) Si el techo (Cara inferior del forjado planta baja) sobrepasa 1.50 m. sobre el nivel definitivo de suelo exterior, tendrá la consideración de P. Baja.
 - b) La altura libre de sótano no será inferior a 2.20 m. libre de instalaciones en toda zona o sector.
 - c) La superficie de sótano podrá alcanzar la ocupación máxima permitida para cada Ordenanza específica de Zona, debiendo cumplirse simultáneamente las condiciones de separación a linderos públicos y privados de dicha ordenanza, salvo en los casos en que expresamente se permita la mancomunidad en parcelas contiguas.
 - d) Se podrá permitir que el sótano ocupe más de lo que indique la ocupación máxima de la zona, solo en el caso y con el límite expresado en el artículo Ocupación de Parcela.
 - e) En los sótanos y semisótanos no se permitirá el uso residencial ni hotelero. Los demás sótanos por debajo del primero no podrán destinarse a actividades distintas de las de aparcamiento de vehículos, instalaciones técnicas del edificio y otros como cámaras acorazadas y similares.
3. Planta Baja es la planta del edificio a nivel de la rasante del terreno o dentro de los límites de tolerancia marcados en el apartado anterior. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:
- a) La planta baja no estará situada por encima de la cota de referencia del edificio a más de 1,50 metros (Cara inferior del forjado) ni 0,75 metros por debajo.
 - b) Con independencia de lo establecido en las Ordenanzas de Zona, con carácter general se fija una altura mínima absoluta de P. Baja de 3,50 metros cuando esta se destine a uso comercial o público y de 2,50

metros para uso de vivienda. En cualquier caso la altura máxima de la planta baja será de 4,80 metros (Medidos a cara inferior del forjado de planta primera).

4. Se considera Planta Alta a cualquier planta de edificación situada sobre la planta baja. Se tendrán en cuenta las siguientes normas:
 - a) Su altura libre mínima será de 2,50 metros para toda la zona o sector.
 - b) Las plantas diáfanas abiertas para servicio e instalaciones de altura inferior a 2,10 metros no computarán a efectos del número de plantas, aunque sí a efectos de altura máxima edificable en edificios a partir de 8 plantas de altura.
5. Planta ático: En todas las tipologías donde se permita la realización de áticos, deberán cumplirse las siguientes normas:
 - a) Mediante retranqueo de las fachadas exteriores del ático en un mínimo de 3,00m o la limitación establecida en la ordenanza específica, con respecto a la fachada o alineación de planta baja. Ningún elemento podrá quedar alineado a la fachada o alineación de planta baja en dicha planta ático. En estos 3,00 m de retranqueo no se admiten escaleras metálicas, de obra o cualquier otro elemento fijo o anclado a obra. Tampoco se admite prolongar los elementos estructurales en este retranqueo, admitiéndose las pérgolas no estructurales y toldos.
 - b) Mediante cubiertas inclinadas que, arrancando desde el alero o cornisa de todas las fachadas, excluidos los bordes de los patios, formen un ángulo con dicho forjado no mayor a 30° y su cumbre no sobrepasen la altura de 3,30 metros sobre el plano superior del forjado de la última planta. Estos planos podrán albergar huecos de iluminación y ventilación siempre que la suma total de la anchura de los huecos no sea superior a 1/2 de las longitudes de las fachadas respectivas. No se admiten las mansardas u otros elementos constructivos que sobresalgan del plano inclinado formado por la cubierta con arreglo a los criterios antes expuestos.
 - c) Los petos de separación entre cubiertas o terrazas medianeras conformadas por el retranqueo de las plantas áticos serán de elemento opaco y 1,50 m de altura máxima.
6. Salvo que la ordenanza particular defina otras condiciones, para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachada, la altura mayor podrá prolongarse hasta 12 metros (sin sobrepasar el plano vertical trazado paralelamente a la medianera y a 3 metros de ésta), contados desde la esquina. El paramento resultante de la diferencia de alturas deberá tener tratamiento de fachada salvando las limitaciones establecidas en el código civil respecto a las servidumbres de luces y vistas. La diferencia de alturas entre dos calles en esquina deberá resolverse exclusivamente en la parcela de esquina.

Para solares con frente a dos calles paralelas se tratará el solar como si fueran dos diferentes, determinados por la línea que une los puntos medios de los linderos laterales.

Artículo 6.2.9. Medianería

Pared lateral límite entre dos edificaciones o parcelas contiguas hasta el punto común de elevación. Cuando aparezcan medianerías al descubierto por aplicación de diferentes alturas reguladoras, retranqueos, profundidad edificable u otras causas, estas deberán tratarse con materiales propios de la fachada del edificio y optativamente podrá retirarse la distancia necesaria para permitir la aparición de huecos como si se tratase de una fachada.

Artículo 6.2.10. Manzana

Es la superficie de suelo delimitada por alineaciones de vialidad contiguas.

El espacio libre interior de la manzana es el espacio no ocupado por edificación cuyo límite resulta al aplicar la ordenanza de patios de manzana, ocupación máxima o profundidad edificable máximo.

Artículo 6.2.11. Profundidad edificable y Retranqueos

1. La Profundidad Edificable es la distancia entre la fachada principal de la edificación y su fachada interior, excluidos los cuerpos salientes de la misma.
2. Retranqueo es la disposición de la edificación en situación retrasada con respecto a la alineación de fachada. Pueden existir retranqueos en todo el frente de alineación de una manzana, en todas las plantas del edificio, en las plantas altas o en planta baja por formación de pórticos o soportales.
3. En las zonas o sectores que pudieran admitirlo se podrán establecer fachadas porticadas configurando soportales. En estos casos, las Ordenanzas específicas de cada zona o sector fijarán la distancia mínima entre los soportes o pilares que formen el soportal que será como mínimo de 2 metros y la altura libre no será inferior a 3,50 m.

Artículo 6.2.12. Cuerpos Salientes y Elementos Salientes

1. Se denominan cuerpos salientes o vuelos, los cuerpos de edificación habitables u ocupables, que sobresalen del plano de fachada o de la alineación de la edificación o del espacio libre interior de manzana. Se aplicarán las siguientes normas:
 - a) En las edificaciones alineadas a vial: El vuelo máximo de los cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto de contacto con esta no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, ni rebasar, en ningún caso, el máximo vuelo de 0,80 metros. Si una edificación da frente a vías de distinta anchura, para cada una de las fachadas regirá la respectiva anchura.
 - b) En el espacio libre interior de manzana, el vuelo de los elementos salientes abiertos deberá ser como máximo un veinteavo del diámetro de la circunferencia inscribible en el espacio libre interior de manzana, con un máximo de 1,00 metros en todo caso. En el espacio interior de manzana no podrá proyectarse cuerpos salientes cerrados o semicerrados que rebasen la profundidad edificable.
 - c) Los cuerpos salientes podrán ocupar en proyección horizontal la longitud de fachada, exceptuando la distancia a la medianera establecida por el "plano límite de vuelo".

- d) En las tipologías edificatorias aisladas el vuelo de los cuerpos salientes vendrá limitado por la superficie de techo edificable de la parcela, la ocupación máxima, las separaciones entre edificios diferentes y las separaciones a los linderos de la parcela
 - e) En todos los tipos de ordenación, se prohíben los cuerpos salientes en planta baja.
 - f) Con carácter general, se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera.
 - g) La altura sobre la acera será de al menos 3,15 metros en viarios peatonales o de tráfico compartido.
 - h) Los cuerpos salientes que tengan una altura inferior a 5 metros, respecto de la rasante de la vía pública, no podrán sobresalir de la alineación de fachada en ningún punto una distancia superior a treinta centímetros.
2. Plano límite de vuelo: Se entiende por “plano límite de vuelo”, el plano normal a fachada que limita el vuelo de todo tipo de cuerpos salientes en planta piso. Este plano límite de vuelo se sitúa como mínimo a 0,60 metros de la medianera o de cualquier otro cuerpo saliente
 3. Elementos Salientes son elementos constructivos no habitables, de carácter fijo, que sobresalen de la línea de fachada o de la alineación de la edificación o alineación interior. En este concepto se incluyen elementos como zócalos, aleros, gárgolas, marquesinas, parasoles, jambas y otros semejantes fijos. No se incluye en esta definición los elementos salientes de carácter móvil tales como toldos, persianas anuncios y similares, que se regularán en la ordenanza municipal correspondiente. El vuelo máximo de aleros y cornisas será de 0,40 metros.

Artículo 6.2.13. Separación mínima a linderos

1. Las separaciones a linderos son las distancias mínimas de la edificación al límite de parcela, diferenciándose entre linderos públicos y privados y en su caso definiéndose la separación mínima entre varios cuerpos de edificación dentro de cada parcela.
2. En las ordenanzas particulares de cada zona se regulan las mínimas separaciones a linderos que deben respetarse. La separación a linderos, fijada en las ordenanzas específicas de Zona, se contabiliza a partir del borde de los cuerpos volados o salientes.
3. En las edificaciones alineadas a vial, se admite que dicha edificación sobrepase la línea de separación a lindero público siempre que sea vuelo, cuerpo o elemento saliente y esté dentro de los parámetros marcados en los artículos que los definen.
4. Los sótanos u obras resultantes de excavaciones, desniveles o rebajas del terreno deberán respetar los parámetros de las separaciones a linderos fijados para cada zona o sector, excepto en los supuestos de rampas de acceso a sótanos con uso aparcamiento.
5. Se regula normalmente la separación a linderos en función de la altura del edificio. En el caso de proyectarse áticos, estos no contabilizan para aplicar la regla correspondiente a la separación a linderos, quedando la altura en este caso para dicha separación medida desde la cota de referencia hasta la coronación del último forjado a excepción del ático.

6. Las instalaciones deportivas y piscinas que carezcan de elementos construidos sobre rasante podrán situarse en el área de separación a linderos.

Artículo 6.2.14. Elementos técnicos de las instalaciones y Construcciones auxiliares

1. Los elementos técnicos son partes integrantes de los servicios del edificio de carácter colectivo o individual (depósitos de reserva de agua, acumuladores, conductos de ventilación o de humos, filtros de aire, antenas de telecomunicación radio o televisión, maquinaria de ascensores e incluso para acceso de éstos a terraza o cubierta, escalera de acceso a terraza o cubierta, elementos de soporte para el tendido y secado de ropa, etc.). Cumplirán las siguientes normas:
 2. Habrán de ser previstos en el proyecto de edificación y la composición arquitectónica será conjunta con el edificio.
 3. Deberán guardar relación sus dimensiones con las exigencias técnicas de cada edificio y normativa específica. No podrán tener carácter independiente del edificio.
 4. Se permitirán construcciones o cuerpos de edificación auxiliares al servicio de las principales (lavaderos, vestuarios, etc.), computando los mismos techo edificable y ocupación y debiendo cumplir las separaciones a linderos públicos y privados de cada zona de ordenanza.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE CALIDAD E HIGIENE EN LOS EDIFICIOS

Artículo 6.3.1. Definición y aplicación.

Son condiciones de calidad e higiene las que se establecen para garantizar el buen hacer constructivo y la salubridad en la utilización de los locales por las personas.

Las condiciones de calidad e higiene son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su cumplimiento no represente desviación importante en el objeto de las mismas. El Ayuntamiento, en todo caso, podrá requerir a la propiedad del inmueble para que ejecute las obras necesarias para ajustarlo a las condiciones que se señalen en las Normas Urbanísticas.

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

Prevalecerán en cualquier caso las determinaciones establecidas por el Real Decreto 314/2006 por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y resto de normativa que establezca y desarrolle las exigencias básicas de calidad de los edificios, sus instalaciones fijas y el equipamientos propios, así como los elementos de urbanización que permanezcan adscritos a los mismos, permitiendo demostrar que se satisfacen los requisitos básicos de la edificación que establece la Ley.

SECCIÓN 1. CONDICIONES DE CALIDAD**Artículo 6.3.2. Calidad de las construcciones**

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

En aplicación del contenido de las Normas Urbanísticas, y de las responsabilidades que le son propias, es competencia del Ayuntamiento velar tanto por el respeto del contenido urbanístico del Plan como por una mejora de la calidad constructiva y, en consecuencia, de la calidad de vida del vecindario. Para ello los Servicios Técnicos Municipales además de ejercer su labor de vigilancia podrán exigir la inclusión en la documentación de licencias de obra y declaraciones responsables que se presenten a trámite, la justificación del cumplimiento de las Instrucciones, Normas, Pliegos de Condiciones, y demás legislación superior en materia de construcción que afecte al tipo de obra.

Artículo 6.3.3. Aislamiento y protección contra la humedad

Las construcciones deberán cumplir la Normativa vigente a nivel Estatal o Autonómico en materia de aislamiento térmico y acústico, así como de protección frente a la humedad, lo cual deberá quedar justificado en el documento de Proyecto.

SECCIÓN 2. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES**Artículo 6.3.4. Local**

Se entiende por local el conjunto de piezas contiguas en el espacio dedicadas al desarrollo y ejercicio de una misma actividad. En función del uso predominante los locales serán: viviendas, comerciales, industriales, de oficinas, etc.

Artículo 6.3.5 Local exterior

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

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

Artículo 6.3.6. Pieza habitable

1. Se considerará pieza habitable toda aquella en la que se desarrollen actividades de estancia, reposo o trabajo que requieran la permanencia prolongada de personas.
2. Toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan en el artículo anterior. Se exceptúan las pertenecientes a aquellos locales que no siendo residenciales deban o puedan carecer de huecos en razón de la actividad que en ellos se desarrolle y siempre que cuenten con instalación de ventilación y acondicionamiento de aire.

Artículo 6.3.7. Condiciones de iluminación y ventilación de las piezas:

1. La iluminación y ventilación de las piezas habitables puede ser:
 - a) Natural: cuando la iluminación se produce mediante la luz solar y la ventilación mediante huecos abiertos y practicables a fachadas o a cubierta.
 - b) Artificial o forzada: cuando en la iluminación se utilizan medios artificiales y en la ventilación se utilizan sistemas artificiales de aireación forzada, u otros medios mecánicos. Se admite la iluminación artificial y la ventilación forzada de las piezas no habitables tales como aseos, baños, cuartos de calefacción, de basuras, de acondicionamiento de aire, despensas, almacenes, trasteros y garajes.
2. En todo lo que no se defina en este artículo, se estará a lo que establezca el Código Técnico de la Edificación o normativa que lo sustituya.

SECCIÓN 3. CONDICIONES DE LOS PATIOS DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 6.3.8. Patios de luces

Se entenderá por patio de luces el espacio no edificado situado dentro del volumen de la edificación destinado a permitir la iluminación y ventilación de las dependencias del edificio o a crear en el interior espacios libres privados con jardinería.

1. El patio de luces se considera interior cuando no se abre a espacio libre o de vial. En caso contrario se denominará patio de luces exterior.
2. En los edificios plurifamiliares de viviendas, las piezas habitables deberán ventilar y captar luz a través de patios de luces.
3. Las obras de ampliación permitidas por estas normas, por adición de nuevas plantas piso o agregación de volumen sobre edificios ya construidos, requerirán para el otorgamiento de licencia de obras la adecuación de las dimensiones de los patios de luces a las condiciones mínimas de tamaño y forma exigidas por estas normas.
4. Las dimensiones y superficies mínimas obligatorias de los patios de luces interiores o exteriores vendrán dadas en función de la altura de patio, así como por las normas técnicas vigentes en el momento de la solicitud. Las dimensiones de los patios de ventilación serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo de 3 metros y con una superficie mínima fijada en la siguiente tabla:

Altura del edificio (número de plantas)	Superficie mínima (m ²)
1	9
2	9
3	12
4	14
5	16
6	18
7	20
Más de 7	22

5. El patio de luces será mancomunado cuando pertenezca al volumen edificable de dos o más fincas contiguas. Será indispensable que dicha mancomunidad de patio se establezca por escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad; esa servidumbre no podrá cancelarse sin autorización del Ayuntamiento, ni en tanto subsista alguno de los edificios cuyos patios requieran este complemento para alcanzar las dimensiones mínimas que rigen para los patios interiores o cerrados.
6. Los patios mancomunados podrán separarse mediante rejas o cancelas, nunca mediante muros de fábrica y la diferencia de cota entre los pavimentos del suelo no podrá ser superior a uno con cinco (1,5) metros.
7. En ningún caso se podrán cubrir los patios de luces.
8. Las luces mínimas entre muros del patio no podrán reducirse con lavaderos ni cuerpos salientes de ningún género.
9. La altura del patio se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el patio, hasta la más elevada o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del patio estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar.
10. En ningún caso podrá instalarse elementos metálicos de comunicación vertical en la parte de superficie establecida como mínimo para el patio.

Artículo 6.3.9. Pozos de ventilación

1. El pozo de ventilación es el volumen no edificado destinado a la ventilación de aseos, baños, cocinas, escaleras, almacenes y cualquier otra estancia no habitable.

2. Las superficies y dimensiones mínimas obligatorias de los pozos de ventilación vendrán dadas en función de la altura del edificio. Serán tales que permitan inscribir en su interior un círculo de diámetro mínimo igual a 1/7 de la altura total del edificio con un mínimo de 2 metros, con una superficie mínima fijada en la tabla siguiente:

Altura del edificio (número de plantas)	Superficie mínima (m ²)
1	5
2	5
3	7
4	9
5	11
6	13
7	15
Más de 7	17

3. No se permitirá reducir las luces mínimas interiores con cuerpos salientes de ningún género.
4. La altura del pozo se medirá en número de plantas desde la más baja que contenga viviendas servidas por el mismo, hasta la más elevada o ático en su caso, que lo rodee total o parcialmente. El pavimento del pozo estará como máximo un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia a iluminar o ventilar
5. Los pozos de ventilación no podrán ser exteriores.

CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

Artículo 6.4.1. Definición y aplicación

1. Son condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios, las que se imponen al conjunto de las instalaciones y máquinas, así como a los espacios que ocupen, para el buen funcionamiento de los edificios y los locales conforme al destino que tienen previsto.
2. Las condiciones que se señalan para las dotaciones y servicios son de aplicación a los edificios de nueva edificación y a aquellos edificios o locales resultantes de obras de reforma y ampliación, donde sea posible; también serán de aplicación a la legalización de edificaciones existentes. Serán asimismo de aplicación en el resto de las obras en los edificios en que, a juicio del Ayuntamiento, su provisión no represente desviación importante en los objetivos de las mismas.
3. En todo caso se ampliarán las condiciones que estén vigentes de ámbito superior al municipal o las que el Ayuntamiento promulgue como ordenanza específica.
4. La dotación de aparcamiento está regulada en el Título IV. Uso aparcamiento.

SECCIÓN 1. INSTALACIONES**Artículo 6.4.2. Dotación de agua potable**

1. Todo edificio deberá contar en su interior con servicio de agua corriente potable, con la dotación para las necesidades propias del uso. Las viviendas tendrán una dotación mínima diaria de ciento cincuenta (150) litros por habitante.
2. No se podrán otorgar licencias para la construcción de ningún tipo de edificio, hasta tanto no quede garantizado el caudal de agua necesario para el desarrollo de su actividad, bien a través del sistema de suministro municipal u otro distinto. Cuando la procedencia de las aguas no fuera el suministro municipal, deberá justificarse su procedencia, la forma de captación, emplazamiento, aforos, análisis y garantía sanitaria de las aguas.
3. Las instalaciones de agua en los edificios cumplirán además con la legislación supramunicipal vigente.
4. En todo edificio deberá preverse la instalación de agua caliente en los aparatos sanitarios destinados al aseo de las personas y a la limpieza doméstica, salvo que por su destino sea manifiestamente innecesario y así se justifique en Proyecto.

Artículo 6.4.3. Red de saneamiento

1. El desagüe de las aguas pluviales no podrá hacerse directamente sobre la vía pública, debiendo recogerse en el interior del edificio para su posterior conexión con la red municipal, o por vertido libre en la propia parcela, cuando se trate de edificación aislada.
2. Las instalaciones de saneamiento en los edificios entroncarán con la red municipal, excepto cuando no exista dicha red. En este caso se deberá contar con la autorización del Organismo competente en materia de Vertidos, debiendo hacerse a fosa séptica prefabricada con filtro biológico o a tanques de depuración compactos según la cantidad previsible de efluente:
 - a) Para los efluentes de hasta veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizará fosa prefabricada dotada de pozo de digestión, con recintos diferentes para los procesos de sedimentación y descomposición, así como filtro biológico.
 - b) Para los efluentes de más de veinticinco (25) personas o el equivalente de cinco (5) viviendas se utilizarán tanques de depuración compactos de doble cámara (aireación y sedimentación) en los que se consiga la oxidación total por aireación prolongada.
 - c) Para los efluentes de más de ciento cincuenta (150) viviendas debe conectarse mediante bombeo a la red municipal.
3. Las instalaciones de saneamiento conectadas con la red municipal cumplirán con la Normativa supramunicipal que le corresponda, además de las determinaciones técnicas de la empresa concesionaria de la Gestión, si así fuera el caso.

Artículo 6.4.4. Dotación de energía eléctrica

1. Todos los edificios y locales contarán con instalación interior de electricidad mediante conexión a la red general o bien por medio de fuentes de generación propias. Cumplirá la reglamentación vigente sobre la materia.
2. En el caso de existir centros de transformación en el interior de las parcelas o edificios, éstos no se podrán localizar por debajo del segundo sótano y deberán reunir las debidas condiciones en cuanto a insonorización, aislamiento térmico, vibraciones y seguridad, no pudiendo ocupar la vía pública. Excepcionalmente, cuando no exista otra posibilidad, podrán autorizarse estas instalaciones previo acuerdo municipal.

Artículo 6.4.5. Evacuación de humos

1. En ningún edificio o local se permitirá instalar la salida libre de humos por fachadas, patios, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional. Se deberá cumplir toda la legislación vigente en la materia
2. Todo tubo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas, y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicio a terceros.
3. Los conductos no discurrirán visibles por las fachadas exteriores y se elevarán como mínimo un (1) metro por encima de la cubierta más alta situada a distancia no superior a ocho (8) metros.
4. Es preceptivo el empleo de filtros purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vapores de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.
5. El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, previo informe técnico, se demuestre que causa molestias o perjuicios al vecindario.
6. En los proyectos que incluyan locales sin uso específico en plantas bajas es preciso instalar un tubo para la evacuación de humos por cada cien(100) metros cuadrados construidos propios, o fracción superior a cincuenta (50). Dicho tubo será de chapa metálica, con diámetro mínimo de doscientos (200) milímetros hasta tres (3) plantas de altura y de trescientos (300) milímetros para alturas mayores.
7. Se dispondrán conductos independientes hasta la cubierta del edificio para cualquier cocina o pieza donde se produzca combustión, que cumplirán a su vez el resto de condiciones.
8. Se permite el uso de calderas individuales domésticas de tipo estanco con salida a patios o espacio público.

Artículo 6.4.6. Evacuación de residuos sólidos

1. Junto al PGOU será de aplicación la Normativa Sectorial vigente en la materia. Se prohíben los trituradores de basuras y residuos con vertido a la red de alcantarillado. Sólo podrán autorizarse en casos muy especiales previo informe del Servicio Municipal correspondiente.

2. Cuando las basuras y otros residuos sólidos que produjera cualquier actividad por sus características no puedan o deban ser recogidos por el servicio de recogida domiciliario, deberán ser trasladados directamente al lugar adecuado para su vertido por cuenta del titular de la actividad.
3. En todos los edificios de nueva planta de uso residencial en el que existan zonas comunes, o en edificaciones que alberguen cualquier otro uso que genere residuos sólidos, se deberá reservar un espacio independiente para almacenar dichos residuos, que tendrá que tener una ventilación forzada.

Artículo 6.4.7. Instalaciones de calefacción y acondicionamiento de aire

1. Todo edificio de nueva planta en que existan locales destinados a la permanencia sedentaria de personas deberá disponer, al menos, de la previsión de una instalación de climatización tanto para frío como para calor, que pueda proporcionar las condiciones de temperatura fijadas por la normativa específica correspondiente.
2. En toda edificación de nueva planta que contenga usos residenciales o terciarios, se preverá la disposición en la cubierta de una plataforma técnica para apoyo y alojamiento de las futuras instalaciones de acondicionamiento de aire, previendo la llegada a los mismos de las conducciones de conexión entre los distintos locales y el citado espacio. Tales plataformas o recintos se ajustarán a las exigencias derivadas de las normas acústicas, debiendo preverse para soportar el peso normal de la maquinaria de previsible implantación.
3. La previsión de la instalación de aire acondicionado no se traducirá en inexistencia de huecos practicables para la ventilación, o incumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural o forzada establecidas para cada uso, sino que los sistemas naturales y mecánicos serán complementarios.
4. En edificios existentes, la salida de aire caliente de la refrigeración, salvo casos justificados por los servicios técnicos municipales, no se hará sobre la vía pública debiendo hacerse a través de la cubierta del edificio o a patio de luces interior a la parcela al que no den dormitorios. En último extremo, si ha de hacerse sobre el espacio público, no se hará a altura menor que doscientos cincuenta (250) centímetros, ni producirá goteos u otras molestias sobre el espacio público. Los conductos de evacuación se separarán un (1) metro como mínimo de cualquier hueco correspondiente a distinto usuario, elevándose dicha separación a dos (2) metros cuando la salida del aire se produzca directamente al exterior, tanto a patios como a vía pública. Cuando existan marquesinas, balcones o terrazas, la medición de la distancia de los dos (2) metros a huecos correspondientes a distinto usuario, incluirá el desarrollo del saliente de dichos vuelos. Las unidades exteriores del aire acondicionado no deben sobresalir del plano de fachada del edificio.

Artículo 6.4.8. Instalaciones de telecomunicaciones, radio y televisión

1. Todos los edificios deberán construirse con previsión de las canalizaciones para las instalaciones de telecomunicación, con independencia de que se realice o no la conexión a las mismas.
2. En los edificios destinados a vivienda colectiva se preverá la intercomunicación en circuito cerrado dentro del edificio, desde el portal hasta cada una de las viviendas.

3. Cuando sea necesario instalar antenas las mismas deberán emplazarse, siempre que sea técnica y económicamente viable, en el punto del edificio o parcela en que menor impacto visual supongan para el medio y donde sean menos visible desde los espacios públicos.
4. Cuando así lo exija la Normativa específica, se dispondrá en los edificios de una infraestructura común de telecomunicaciones.

Artículo 6.4.9. Servicios postales

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

Artículo 6.4.10. Aparatos elevadores

Será obligatoria la instalación de ascensor en los edificios cuando así lo determinen las Normativas de Accesibilidad de rango estatal, autonómico o municipal vigentes en cada momento.

CAPÍTULO 5. ORDENANZAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN

SECCIÓN 1. ZONA DE “CENTRO URBANO” (C.U.) (O.10)

Artículo 6.5.1. Definiciones y objetivos

1. Las zonas denominadas “Centro Urbano” comprenden las áreas centrales de la ciudad, ordenanza O.10 del anterior Plan General, y manzanas de ensanche de las calles San José y Clavel. Estas zonas han estado sometidas a la mayor renovación edificatoria por ser las más céntricas y antiguas de la ciudad, lo que da como resultado una compleja mezcla de edificaciones nuevas con edificios antiguos que presentan ciertas complejidades tipológicas y funcionales. Las sustituciones edificatorias que se han ido produciendo se han realizado sin tener en cuenta la imagen urbana de su ordenación que se detecta principalmente en las diferencias de alturas de sus edificaciones.
2. La intención del plan en estas zonas es la de paliar la imagen urbana de desorden y desequilibrio tipológico, mejorando los procesos de edificación iniciado años atrás. Por ello, el ordenamiento de esta calificación tendrá como objetivos los siguientes:
3. Mejorar los niveles de calidad formal de las edificaciones y de la imagen urbana, controlando por tramos de manzana los procesos de sustitución de la edificación, con el objetivo de regular en lo posible las alturas construidas y el diseño de sus fachadas.
4. Proteger urbanística y formalmente los entornos inmediatos de los edificios de interés.
5. Conservar el carácter comercial del área central de la ciudad a través del fomento de este uso en las plantas bajas, permitiendo usos compatibles de hostelería y restauración en resto de las plantas con el fin de cualificar y potenciar su actividad urbana como zona central de la ciudad.

Artículo 6.5.2. Condiciones de uso**1. Uso predominante:**

Residencial vivienda

2. Usos compatibles:

Uso residencial Colectivo o plurifamiliar

Hotelero.

Comercial

Educativo en planta baja o en edificio exclusivo

Almacén minorista en planta baja

Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso

Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo

Recreativo en planta baja

Espectáculo en planta baja o en edificio exclusivo

Sanitario y/o asistencial

Cultural

Asociativo y religioso

Deportivo

Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja

Aparcamiento en planta sótano, planta baja y primera, y en edificios exclusivos.

Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial

Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo

Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

Industrial Segunda Categoría

Industrial Tercera Categoría

Industrial Cuarta Categoría

Cementerio

Usos zoológicos

Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.3. Condiciones de edificación

1. La Edificabilidad neta máxima de los solares vendrá definida por la envolvente del volumen resultante de aplicar el resto de las condiciones de edificación.

2. Condiciones de edificación:

Alineaciones:

Se deberá mantener la alineación de las fincas a vial, excepto modificación expresa del Plan General. En el caso de que el Plan o la oficina técnica municipal establezcan una alineación diferente, el volumen perdido podrá edificarse en una planta ático, según las condiciones establecidas en las normas generales de la edificación para las plantas ático.

Profundidad edificable:

La profundidad edificable será de 18 m. Podrá ocuparse el 100% de la planta baja si se garantizan las condiciones de salubridad del uso propuesto en esta planta.

La regulación de vuelos sobre vía pública:

Se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

La regulación de patios y pozos de ventilación:

Se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

3. Condiciones de parcelación:

Parcela mínima:

A los efectos de segregación de parcelas se establece una parcela mínima de 50 m².

Parcela máxima:

Se podrán agregar parcelas catastrales siempre y cuando la actuación sea unitaria para todas ellas.

No obstante, ninguna parcela de las constituidas en el momento de la aprobación inicial de este Plan General e inscritas con anterioridad en el Registro de la Propiedad, será no edificable por causa de sus dimensiones, con un mínimo absoluto de 30,00 m².

4. Alturas máximas:

Para cada tramo de manzanas se determina el número de plantas obligatorio en la planimetría de este Plan General. La altura tipo se regula en función del número de plantas.

Planta	Altura
PB:	< 4,80 metros
PB + 1:	< 7,80 metros
PB + 2:	< 10,80 metros
PB + 3:	< 13,80 metros
PB + 4:	< 16,80 metros
PB + 5:	< 19,80 metros
PB + 6:	< 22,80 metros
PB + 7:	< 25,80 metros
PB + 8:	< 28,80 metros

La altura se medirá desde el punto medio de cada tramo de fachada, estableciéndose para estos tramos una longitud máxima de 10m.

El número de plantas y la altura se define como máxima según el anterior cuadro de alturas desde cualquier sección longitudinal y transversal primando la configuración volumétrica de la calle.

Los edificios que no cumplan con el número de plantas establecidas en este Plan General, según sus correspondientes ordenanzas, quedarán fuera de ordenación.

No estarán fuera de ordenación por incumplir los parámetros de altura que se acaban de mencionar, aquellas edificaciones y construcciones construidas legalmente con arreglo a los parámetros establecidos en el anterior Plan General.

Para solares en esquina afectados por alturas diferentes en cada fachada, la altura mayor podrá prolongarse un máximo de 18m contados desde la esquina. El paramento resultante de la diferencia de alturas deberá tener un tratamiento estético de fachada y tratarse con materiales propios de la fachada del edificio; de forma opcional podrá separarse de la medianera un mínimo de 3 metros y plantear huecos en la fachada nueva que se crea salvando las limitaciones establecidas por el Código Civil respecto a las servidumbres de luces y vistas. La diferencia de alturas entre dos calles en esquina se resolverá exclusivamente en la parcela de esquina.

Los solares con frente a dos calles paralelas, se tratarán como dos diferentes, considerando la línea que une los puntos medios de los linderos laterales, como límite para el cálculo de los parámetros a una calle y a otra.

SECCIÓN 2. ZONA DE “TRADICIONAL POPULAR” (O.11)**Artículo 6.5.4. Definiciones y objetivos**

1. Comprenden las áreas intensamente parceladas y ocupadas por edificación residencial de baja altura, predominantemente con tipologías tradicionales populares diferenciados del centro urbano de la ciudad y que en la actualidad conforman sus bordes urbanos. Este tipo de áreas provienen de la ocupación de antiguas huertas a lo largo de los caminos de conexión de la ciudad con el territorio, ocupadas por asentamientos de viviendas unifamiliares adosadas, así como por parcelas vacantes dentro de un tejido urbano débilmente cohesionado.
2. Los objetivos del plan en estas zonas serán principalmente cualificar su imagen potenciando su actividad urbana, mejorando los niveles de calidad formal de la edificación en su relación con el medio urbano, consolidando las áreas vacantes, permitiendo la edificación de conjuntos de viviendas unifamiliares adosadas realizadas bajo proyecto unitario.

Artículo 6.5.5. Condiciones de uso

1. Uso predominante:
Residencial vivienda en cualquier tipo de agrupación
2. Usos compatibles:
 - Uso residencial Colectivo
 - Hotelero.
 - Comercial
 - Educativo
 - Almacén minorista en planta baja
 - Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso
 - Hostalero en planta baja o en edificio exclusivo
 - Sanitario y/o asistencial
 - Cultural
 - Asociativo y religioso
 - Deportivo
 - Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja
 - Aparcamiento en planta sótano, planta baja y en edificio exclusivo
 - Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial
 - Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo

- Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.
3. Usos prohibidos:
- Discotecas y salas de fiesta
 - Recreativo
 - Espectáculo
 - Industrial Segunda Categoría
 - Industrial Tercera Categoría
 - Industrial Tercera Categoría
 - Cementerio
 - Usos zoológicos.
 - Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.6. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima: 2,00 m² t/ m² s
2. Condiciones de edificación

Alineaciones:

Se deberá mantener la alineación de las fincas a vial, excepto modificación expresa del Plan General. En el caso de que el Plan o la oficina técnica municipal establezcan una alineación diferente, el volumen perdido podrá edificarse en una planta ático, según lo establecido en el Artículo 6.1.4 de esta normativa.

La edificación podrá retranquearse de la alineación a vial, siempre y cuando se cumplan las dos siguientes condiciones:

- a) Se mantenga un 50% de la fachada alineada a vial
- b) En el área retranqueada se deberá ejecutar una valla conforme a la normativa general.

La regulación de vuelos sobre vía pública se ajustará a lo establecido en esta normativa.

La regulación de patios y pozos se ajustará a lo establecido en esta normativa

3. Condiciones de parcelación:

Se establece una parcela mínima de 50 m² cuadrados y un máximo de 1.000 m². Se mantendrán parcelas menores en caso de que estén inscritas en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la Aprobación de este Plan General, con un mínimo absoluto de 30 m². Queda prohibida la segregación en caso de que una o varias de las parcelas resultantes no cumplan con las condiciones de edificación de esta ordenanza.

En caso de que, por resultado de la ordenación de un estudio de detalle resultase una parcela menor, ésta deberá ser agregada a otra parcela colindante o agruparse con ésta.

Se establece que en parcelas mayores o iguales a 1000 m², se deberá tramitar un Estudio de Detalle que ordene todo el volumen edificable.

4. Número de plantas, altura máxima y ocupación de parcela:

Número de plantas máxima: 2 plantas, Se permitirá una planta de ático con retranqueo de 3,00 metros a la alineación de la calle con el fin de potenciar sus desarrollos y cualificar la actividad urbana que requieren estos sectores, integrando dicho ático en el diseño del resto de la fachada a calle e incrementando su edificabilidad un 10%.

La altura máxima será de 7,80 metros en PB+1 y de 10,80 metros incluyendo el ático, medidos a cara inferior del forjado desde cualquier sección longitudinal y transversal.

La ocupación en las dos plantas será del 100% y en el ático la resultante del retranqueo siempre que se cumplan las condiciones de ventilación.

SECCIÓN 3. ZONA DE “EDIFICACIÓN CONSOLIDADA” (O.12)

Artículo 6.5.7. Definiciones y objetivos

1. Comprende aquellos suelos urbanos de este Plan General con edificios que obtuvieron licencia conforme a proyectos o planeamientos anteriores, principalmente el Plan Alvear. Son edificios que en muchos casos presentan deficiencias constructivas, funcionales o programáticas que requieren adaptaciones y mejoras.
2. Los objetivos del plan en estas zonas son mantener estas herencias edificadas con el fin de cualificar sus condiciones físicas y de urbanidad.
3. Permitir la renovación, modernización y rehabilitación de los edificios existentes.
4. Permitir la demolición y construcción de nuevos volúmenes edificatorios, manteniendo la edificabilidad existente. El número de viviendas máximo en estos casos, será el mismo que el de la edificación original, pudiendo aumentarse éste en un máximo del 10% sin que se produzca incremento de la edificabilidad prevista en el PGOU y siempre que se cumplan las condiciones de la vivienda mínima.

Artículo 6.5.8. Condiciones de uso

1. Uso predominante:
Residencial vivienda
2. Usos compatibles:
 - Uso residencial Colectivo
 - Hotelero.

- Comercial
- Educativo
- Almacén minorista en planta baja
- Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso
- Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo
- Sanitario y/o asistencial
- Cultural
- Asociativo y religioso
- Deportivo.
- Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja
- Aparcamiento en planta sótano, planta baja.
- Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial
- Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo
- Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

- Discotecas y salas de fiesta
- Recreativo
- Espectáculo
- Industrial Segunda Categoría
- Industrial Tercera Categoría
- Industrial Cuarta Categoría
- Cementerio
- Usos zoológicos
- Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.9. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima:

Será la otorgada en las licencias originales. En caso de demolición total o parcial de los edificios existentes, se considerará la misma que la otorgada en los proyectos originales. Podrá autorizarse un aumento del 10% del

número de viviendas, en caso de que se justifique una mejora sustancial en el nuevo volumen edificado y se cumplan las condiciones de vivienda mínima.

2. Condiciones de edificación:

En caso de demolición total, las condiciones de edificación deberán concretarse en un Estudio de Detalle, donde se justifique la mejora obtenida en la solución propuesta, así como el número de viviendas a realizar.

3. Condiciones de cambio de uso:

Las autorizaciones de cambio de uso estarán sujetas al cumplimiento de las condiciones higiénicas sanitarias así como a toda la legislación vigente en la materia conforme al uso que se pretenda siempre que el mismo esté recogido dentro de los permitidos en esta Ordenanza.

SECCIÓN 4. ZONA DE "PLURIFAMILIAR AISLADA" (P.A.) (O.13)

Artículo 6.5.10. Definiciones y objetivos

Comprenden las áreas sin edificar que se ordenan mediante la tipología del bloque plurifamiliar que podrá ser aislado o adosado. El objetivo del Plan en estas zonas es permitir la edificación plurifamiliar aislada con ordenación flexible dentro de la parcela urbana en donde se ubica, debiendo ordenar y ejecutar los espacios libres resultantes de la ordenación planteada.

El volumen edificado deberá recoger las alineaciones obligatorias o mínimas señaladas en el Plano de Alineaciones del Plan General, debiendo plantearse la ordenación interior de la parcela.

En el caso de bloques adosados, el proyecto de edificación tendrá que resolver las medianeras resultantes con un tratamiento similar al de fachada.

Artículo 6.5.11. Condiciones de uso

1. Uso predominante: Residencial vivienda

2. Usos compatibles:

- Uso residencial Colectivo
- Hotelero.
- Comercial en planta baja
- Educativo en planta baja o en edificio exclusivo
- Almacén minorista en planta baja
- Oficinas y despachos profesionales en planta baja y planta de piso
- Hostelero en planta baja o en edificio exclusivo
- Sanitario y/o asistencial en planta baja o en edificio exclusivo

- Cultural en planta baja o en edificio exclusivo
- Asociativo y religioso en planta baja o en edificio exclusivo
- Deportivo en planta baja o en edificio exclusivo
- Industrial Primera Categoría-Talleres en planta baja
- Aparcamiento en planta sótano, planta baja.
- Servicios urbanos, siempre que sean compatibles según su normativa específica, con el uso residencial
- Servicios de interés público y social, en planta baja o en edificio exclusivo.
- Cualesquiera asimilable a los anteriores que siempre que su implantación no afecte negativamente a la calidad ambiental del uso residencial predominante.

3. Usos prohibidos:

- Discotecas y salas de fiesta
- Recreativo
- Espectáculo
- Industrial
- Cementerio
- Usos zoológicos
- Estaciones de Servicio

Artículo 6.5.12. Definición de subzonas

1. Subzona PA.1, con ordenación plurifamiliar de Alta Densidad.
2. Subzona PA.2, con ordenación plurifamiliar de Media Densidad.

Artículo 6.5.13. Parámetros de edificación

1. Edificabilidad neta máxima (Ie):

Subzona PA.1 3,00 m² t/ m² s

Subzona PA.2 1,00 m² t/ m² s

2. Condiciones de edificación:

Suzona	Nº de Plantas Máximo	Ocupación general
PA.1	PB + 8	Resultante de las alineaciones
PA.2	PB + 3	Resultante de las alineaciones

En el caso de las piezas con fachada a Avenida España, será obligatoria la alineación establecida por el Plan General.

La regulación de vuelos sobre vía pública se ajustará a la normativa general de suelo urbano.

La regulación de patios y pozos de ventilación se ajustará a la normativa de suelo urbano.

3. Condiciones de parcelación:

La parcela mínima coincidirá con la catastral en momento de la Aprobación de este Plan General, siempre que ésta resulte edificable según los parámetros de esta ordenanza.

4. Alturas máximas:

Para cada tramo de manzanas se determina el número de plantas en el Plan. La altura tipo se regula en función del número de plantas desde cualquier sección longitudinal y transversal. La altura máxima se determina con carácter obligatorio según lo siguiente:

Nº de Plantas	Altura (metros)
2	7,80
3	10,80
4	13,80
5	16,80
6	19,80
7	22,80
8	25,80
9	28,80

SECCIÓN 5. ZONA DE “PLANEAMIENTO HEREDADO” (P.H.) (O.14)

Artículo 6.5.14. Definiciones y objetivos

Comprende las áreas de suelo urbano en las que la ordenación de los parámetros de edificación se ha regulado mediante un Estudio de Detalle o un Plan Parcial específico. En estos casos, el Plan General los recoge en su integridad todos los que se heredaron del Planes Generales anteriores.

Artículo 6.5.15. Condiciones de uso

Las condiciones de uso son las definidas en cada Estudio de Detalle o Plan Parcial aprobado al que se remitan.

00322424

Artículo 6.5.16. Subzonas

Las subzonas se definen por cada uno de los ámbitos de desarrollo a los que se remite, los cuales aparecen grafiados en los planos de calificación de este Plan.

Artículo 6.5.17. Condiciones de edificación

Las condiciones de edificación serán las establecidas en cada una de las ordenaciones fijadas en el Estudio de Detalle o Plan Parcial al que se remitan.

SECCIÓN 6. ZONA DE POLÍGONOS INDUSTRIALES (I) (O.15)**Artículo 6.5.18. Definiciones y objetivos**

1. Comprenden los suelos urbanos delimitados por el Plan General destinados a usos de industria limpia, almacenaje y servicios.
2. El objetivo de esta calificación es el de ordenar los usos productivos de los suelos urbanos industriales del Planeamiento General anterior, para adaptarlos a las necesidades actuales.

Artículo 6.5.19. Condiciones de uso

1. Usos predominantes:
 - Industrial Primera Categoría- Talleres
 - Industrial Segunda Categoría
 - Industrial Tercera Categoría, (excepto en la subzona Industrial Aislado)
2. Usos compatibles:
 - Hotelero en edificaciones exclusivas
 - Comercial
 - Almacén minorista
 - Discotecas y Salas de Fiesta en edificio exclusivo
 - Oficinas y despachos profesionales vinculados a la actividad o en edificio exclusivo
 - Hostelero
 - Recreativo en edificio exclusivo
 - Espectáculo en edificio exclusivo
 - Sanitario y/o asistencial
 - Cultural
 - Asociativo y Religioso

- Deportivo
 - Aparcamiento
 - Servicios urbanos
 - Servicios de interés público y social
 - Usos zoológicos exclusivamente en las subzonas Industrial I, Industrial II e Industrial VI, siempre que sean en edificaciones independientes y cumplan todas las condiciones específicas que establezca la legislación vigente en la materia.
 - Estaciones de Servicio siempre que sea en edificaciones independientes y cumplan todas las condiciones específicas que establezca la legislación vigente en la materia.
3. Usos prohibidos:
- Residencial en todos sus tipos, excepto una vivienda por instalación para el/la vigilante del establecimiento.
 - Industrial Cuarta Categoría

Artículo 6.5.20. Subzonas

1. Industrial I (antigua 15.a/1 Plan Parcial de Campamento y ampliación de Campamento)
2. Industrial II (antigua 15.a/2 antigua área industrial de carretera de Zabal Bajo)
3. Industrial III (antigua 15.b/1 Plan Parcial Prim / Blanca de los Ríos "Manuel de Falla")
4. Industrial IV (antigua 15.b/3 área industrial de la UU9) (Mercadona)
5. Industrial V (industrial UU5 antiguos juzgados)
6. Industrial VI (Plan Parcial Sector 02A-02-02 "Zabal Industrial II")
7. Industrial Aislado. Corresponde a las parcelas de suelo urbano así recogidas en el Plan General.

Artículo 6.5.21. Condiciones de edificación

1. Edificabilidad neta máxima:

Subzona	m2t/ m2s
Industrial I	1
Industrial II	1
Industrial III	1

Industrial IV	1
Industrial V	1
Industrial VI	P.P.
Industrial Aislado	1
P.P.: Conforme al Plan Parcial aprobado	

2. Condiciones de edificación

Aisladas:

Separación a linderos: 6m

Ocupación: 50% de la parcela

Adosadas:

Separación a linderos: a frente de vial, 6m

Ocupación: 80% de la parcela

3. Tipo de ordenación:

Subzona	Tipo de edificación
Industrial I	Edificación aislada
Industrial II	Edificación aislada o adosada
Industrial III	Edificación adosada
Industrial IV	Edificación adosada
Industrial V	Edificación adosada
Industrial VI	P.P.
Industrial Aislado	Edificación aislada o adosada
P.P.: Conforme al Plan Parcial aprobado	

4. Condiciones de parcelación. Parcela mínima:

Subzona	Parcela mínima (m2)
Industrial I	300
Industrial II	100
Industrial III	250
Industrial IV	250
Industrial V	100
Industrial VI	P.P.
Industrial Aislado	100
P.P.: Conforme al Plan Parcial aprobado	

En caso de parcelas edificadas, la parcela mínima podrá coincidir con la parcela catastral.

5. Alturas máximas: 9 m
6. Número de plantas máximo: PB+1
7. Condiciones estéticas:

Los espacios libres privados resultantes de los retranqueos de la edificación respecto a los linderos, deberán estar ajardinados y marcar la alineación de la parcela a vial.

El cerramiento de las parcelas será el definido en el artículo de vallados en las normas generales de edificación en suelo urbano.

Resumen condiciones edificación (artículo 6,5,21)	Edificabilidad	Tipo de	Condiciones	Altura	Nº	Separación		Ocupación	
	neta máxima	Ordenación	de parcelacion	máxima	máximo	a linderos			
	(m ² /m ²)	(edificación)	Parcela mínima	(metros)	de plantas	(metros)			
			(m ²) (*)			Aisladas	Adosadas	Aisladas	Adosadas
Industrial I:	1	Aislada	300	9	PB + 1	6	Frente	50%	80% de

Industrial II:	1	Aislada Adosada	o 100					
Industrial III:	1	Adosada	250					
Industrial IV:	1	Adosada	250					
Industrial V:	1	Adosada	100					
Industrial VI:	P.P.	P.P.	P.P.					
Industrial Aislado:	1		100					
P.P.: Conforme al Plan Parcial aprobado								
(*):En caso de parcelas edificadas, la parcela mínima podrá coincidir con la parcela catastral								

SECCIÓN 7. ZONA DE EDIFICACIÓN AISLADA (E.AS) (O.16)

Artículo 6.5.22. Definiciones y objetivos

Comprenden los suelos urbanos de edificación aislada, resultantes de antiguos planes parciales y edificaciones atípicas de vivienda en posiciones centrales en la ciudad que por su singularidad, conviene mantener.

Artículo 6.5.23. Subzonas

1. EAS I (16.a/1 “Colonia”)
2. EAS II (16.a/2. Chalets de C/ Carteya y C/ Guadiaro)
3. EAS III (16.b/1 “Burgo turístico zona hotelera”)
4. EAS IV (16.b/3 Vivienda unifamiliar aislada del antiguo Plan Parcial Santa Margarita)
5. EAS V (16.b/4 Antiguo mesón nacional de Santa Margarita)
6. EAS VI (16.b/5 Agrupación de unifamiliares Santa Margarita)
7. EAS VII (16.b/6 Zona de servicios comerciales y terciarios del Antiguo Plan Parcial Santa Margarita)

Artículo 6.5.24. Condiciones de uso

En el caso de esta ordenanza, y considerando que deviene de un planeamiento anterior, en la regulación de usos se mantiene la nomenclatura original. No obstante, y para adaptarla a la nomenclatura de este Plan General, se han incluido entre paréntesis los usos equivalentes. En todo caso, los usos que puedan producir algún tipo de interpretación, serán aceptados o rechazados de forma motivada por los servicios técnicos municipales.

Subzona	RU	RP	2	3	4	5	6	7	8	9	10
EAS I	O	H*	C	H	C	H	H	C	C	C	C
EAS II	O	H	C	H	C	H	H	C	C	C	C
EAS III	H	H	O	C	C	H	H	C	C	C	C
EAS IV	O	H	C	H	C	H	H	C	C	C	C
EAS V	H	H	O	C	C	H	H	C	C	C	C
EAS VI	C	H	C	H	H	C	H	C	C	C	C
EAS VII	H	H	C	O	O	O	H	C	C	C	C

(*) Se exceptúan parcelas ocupadas por edificios ruinosos y patios de vecinos

Usos obligatorio: O; Usos compatibles: C; Usos prohibidos: H

Tipos de uso:

1. Residencial

RU Residencial Unifamiliar

RP Residencial Plurifamiliar

2. Hotelero

3. Comercial

4. Servicios personales (sanitario y/o asistencial)

5. Oficinas y despachos profesionales

6. Industria y usos molestos (industrial, Estaciones de Servicio, Usos zoológicos)

7. Asistencial, y Asistencia sanitaria (sanitario y/o asistencial)

8. Cultural y docente (Cultural y Educativo)

9. Recreativo (Recreativo, Espectáculo, Discotecas y Salas de Fiesta)

10. Deportivo

Artículo 6.5.25. Condiciones de edificación

1. Edificabilidad neta máxima (Ie):

Subzona	m2t/ m2s
EAS I (Colonia):	0,5
EAS II (Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	0,3
EAS III (Burgo turístico zona hotelera):	0,5
EAS IV (Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita):	0,25
EAS V (Mesón nacional Santa Margarita)	1,5
EAS VI (Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	0,5
EAS VII (Comercial y terciario Santa Margarita)	0,8

2. Condiciones de edificación

El tipo de ordenación para todas las subzonas será la de edificación aislada.

Las parcelas edificadas y reflejadas en el vuelo de 21 de mayo de 1981 no quedarán fuera de ordenación por el hecho de hallarse adosadas a una alineación o a un lindero preexistente. En caso de sustitución de la edificación se acogerán a las normas generales del tipo de ordenación de edificación aislada correspondiente.

3. Tipos de parcela:

EAS I (16.a/1 "Colonia"): la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS II (16.a/2. Chalets de C/ Carteya y C/ Guadiaro): la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS III (16.b/1 "Burgo turístico zona hotelera"): la definida en el plano de calificación

EAS IV (16.b/3 Vivienda unifamiliar aislada del antiguo Plan Parcial Santa Margarita):

	S: superficie parcela (metros):			
	800<S<1100	1100<S<1300	1300<S<1500	1500<S<1700
Frente mínimo vía pública:	20	24	26	30
Mínima profundidad edificable:	30	35	40	45

EAS V (16.b/4 Antiguo mesón nacional de Santa Margarita): coincidente con la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan

EAS VI (16.b/5 Agrupación de unifamiliares Santa Margarita): Parcela mínima 1.600,00 m² con 30 m. de fachada a vía pública

EAS VII (16.b/6 Zona de servicios comerciales y terciarios del Antiguo Plan Parcial Santa Margarita): coincidente con la catastral a fecha de la Aprobación Inicial de este Plan.

4. Alturas máximas:

Subzona	Nº de plantas
EAS I (Colonia):	3
EAS II (Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	2
EAS III (Burgo turístico zona hotelera):	4
EAS IV (Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita):	2 + Torreón
EAS V (Mesón nacional Santa Margarita)	4
EAS VI (Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	3
EAS VII (Comercial y terciario Santa Margarita)	4

5. Ocupación:

Subzona	Ocupación
EAS I (Colonia):	35%
EAS II (Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	35%
EAS III (Burgo turístico zona hotelera):	20%
EAS IV (Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita):	25%
EAS V (Mesón nacional Santa Margarita)	30%
EAS VI (Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	25%
EAS VII (Comercial y terciario Santa Margarita)	40%

6. Separación a linderos:

Subzona	Frente (m)	Fondo y laterales (m)
EAS I (16.a/1 Colonia):	6	3
EAS II (16.a/2 Chalets C/ Carteya y C/Guadiaro)	6	3
EAS III (16.b/1 Burgo turístico zona hotelera):	30	30
EAS IV (16.b/3 Unifamiliares Plan Parcial Santa Margarita):	6	3

EAS V (16.b/4 Mesón nacional Santa Margarita)	12	6
EAS VI (16.b/5 Agrupación unifamiliares Santa Margarita)	6	3
EAS VII (16.b/6 Comercial y terciario Santa Margarita)	12	12

7. Condiciones particulares de ocupación:

- a) No se permiten fachadas mayores de 40 m de longitud
- b) Los edificios de más de 30m de longitud se ubicarán perpendiculares al mar
- c) La longitud máxima paralela al mar será de 16 m
- d) Fuera del área de movimiento de las parcelas desarrolladas con la tipología de viviendas unifamiliares aisladas, sólo podrán diseñarse los siguientes elementos auxiliares:
 - e) Los accesos a sótano y semisótano siempre que sean descubiertos
 - f) Las piscinas y equipos de depuración siempre que sean bajo rasante
 - g) Pérgolas decorativas siempre que no computen a efectos de edificabilidad ni sean susceptibles de edificarse por carecer de elementos estructurales suficientes. Sólo podrán cubrirse con plantas naturales.
 - h) No se permitirán en estos suelos, fuera del área de movimiento, barbacoas cubiertas con algún elemento constructivo, así como ninguna construcción que no esté definida específicamente en este apartado.

SECCIÓN 8. ZONA HOTELERA COMERCIAL MAR DE PONIENTE (HC) (O.17.1)

Art. 6.5.26 Definiciones y objetivo

El objetivo de esta ordenanza es mantener la zona hotelera comercial frente al mar de poniente, ya creada en el antiguo EDCV-P-5 desarrollado con el planeamiento anterior al vigente. Comprende la pastilla de suelo urbano que contiene los ya mencionados usos (Hotelero y comercial) anexos al Sistema General Socio -Cultural (Palacio de Congresos). Se define una única unidad de zona.

Art. 6.5.27. Condiciones de Uso

1. Usos Obligatorios:

Hotelero

Comercial

Aparcamiento

2. Usos Compatibles:

Oficina

Servicios Personales

Asistencia Sanitaria

Educativo

Cultural

Religioso

Deportivo

3. Usos Prohibidos:

Industrial en todas sus categorías

Residencial en todos sus tipos salvo la vivienda para vigilancia del hotelero

Art. 6.5.28 Parámetros de edificación

1.- Edificabilidad máxima:

20.155,00 m² t

2.- Condiciones de edificación

Alineaciones: Las reflejadas en los planos de calificación del Plan General.

Altura máxima: 8 plantas

Ocupación: 100% de la parcela definida en el Plan General.

Vuelos: Conforme a la ordenanza general de vuelos

Parcela mínima y máxima: Se define una única parcela coincidente con la unidad de zona completa.

SECCIÓN 9. ZONA RESIDENCIAL ROSALES GIBRALTAR (Ordenanza 17.2, 17.3, 17.4, 17.5, 17.6, 17.7 y 17.8) y Zona de la antigua Unidad Urbanística Integrada 09B.01 “Cañada Real” (17.9, 17.10, 17.11, 17.12 y 17.13)

Art. 6.5.29 Definiciones y objetivo

Comprende las manzanas sin edificar del antiguo Plan Parcial Rosales Gibraltar y la antigua Unidad Urbanística Integrada 09B.01 “Cañada Real”, el objetivo de la presente ordenanza es colmatar los sectores dejando estas áreas de la ciudad consolidada respetando los parámetros establecidos en su día.

Art 6.5.30 Parámetros de edificación

Zona	Denominación Zona antiguo P.P. Rosales-Gibraltar	Parcela Mínima	Ocupación sobre rasante		USO		Tipología	Nº de Plantas	Aparcamiento Superficie	Suelo	Techo Edificable	Techo Residencial
			Planta Baja	Planta Tipo	Permitido	Prohibido						
17.2	Z.3	60	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	-	233	445	445
17.3	Z.4.A	60	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	-	350	600	450
17.4	Z.4.B	60	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	-	-	176	129
17.5	Z.2.3	60	80	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar/ Plurifamiliar	2	-	189	-	283
17.6	Z.13.A	100	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	7	535	850	680
17.7	Z.11.A	100	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	10	1.006	1.600	1.120
17.8	Z.10.A	100	100	80	Residencial Terciario	Industrial	Unifamiliar	2	7	675	1.000	740

Zona	Denominación Zona antigua U.I.1. 09B-01 "Cañada Real"	Parcela Mínima	Uso	Tipología	N.º de plantas Máximo	Altura máxima P.B.	N.º mínimo aparcamiento	Superficie (m ²)	Techo máximo edificable	N.º Máximo de viviendas
17.9	Z-1	La definida en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.	V.P.O. Régimen Especial.Terciario, comercial *	Plurfamiliar	7	3,5	106	2.165	10.550	106
17.10	Z-2	La definida en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.	V.P.O. Régimen Especial.Terciario, comercial *	Plurfamiliar	6	3,5	24	556	2.900	24
17.11	Z-3	La definida en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.	V.P.O. Régimen Especial.Terciario, comercial *	Plurfamiliar	6	3,5	24	556	2.900	24
17.12	Z-4	La definida en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.	V.P.O. Régimen Especial.Terciario, comercial *	Plurfamiliar	7	3,5	100	2.165	10.550	100
17.13	Z-5	La definida en el Proyecto de Compensación aprobado en su día.	V.P.O. Régimen Especial.Terciario, comercial *	Plurfamiliar	7	3,5	146	2.165	14.000	146

* El techo de terciario comercial edificable en cada ZONA, será como máximo el 15% del techo edificable total de la misma.

** Se admiten los cuerpos salientes a partir de la planta primera con un vuelo límite de 1,20 metros sobre la alineación de fachada y siempre a una altura no sea menor de 3,50 sobre la rasante del acerado.

SECCIÓN 10. CONDICIONES PARTICULARES ZONA COMERCIAL CALLE JARDINES

Artículo 6.5.31 Condiciones de edificación

Manzana: C/ Jardines, C/ Muñoz Molleda, Avda. María Auxiliadora, Avda. Menéndez Pelayo

Superficie de parcela: 2.700,00 m²

Uso: Comercial Planta baja, aparcamiento planta Primera y segunda

Altura Máxima : 15 metros

Ocupación: 100%

Edificabilidad: 3 m² /m² distribuidos de la siguiente forma:

2.700,00 m² t comercial, 5.400,00 m² t aparcamiento en planta Primera y Segunda

Condiciones estéticas:

Las plantas primera y segunda se cubrirán con una piel permeable > 25% de ventilación

En planta baja, las fachadas oeste y sur tendrán un tratamiento que favorezca la permeabilidad y acceso al edificio. Para ello se evitarán cerramientos continuos y ciegos y será acristalado un 50% como mínimo.

SECCIÓN 11. CONDICIONES PARTICULARES ZONA ORDENACIÓN ABIERTA

Art. 6.5.32 Definiciones y objetivo

Comprende las manzanas edificables de los ámbitos delimitados como Áreas Homogéneas (AH), el objetivo de la ordenanza es establecer los parámetros de ordenación volumétrica de una serie de actuaciones singulares de distinta índole previstas en la ciudad. A tal efecto, las ordenaciones pormenorizadas previstas en las Fichas correspondientes podrán ser ajustadas o modificadas mediante el Instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación vigente siempre que se de cumplimiento a los condicionantes de ordenación establecidos.

Artículo 6.5.33 Condiciones de edificación

Superficie de parcela edificable: la prevista en la Fichas de cada ámbito.

Edificabilidad máxima: La establecida en la Ficha de cada ámbito

Área de movimiento de la edificación: La establecida en la Ficha de cada ámbito

Altura máxima: La establecida en la Ficha de cada ámbito

Uso: Los establecidos en la Ficha del ámbito y aquellos compatibles conforme la regulación establecida en esta Normativa.

Otras Condiciones: Las establecidas con carácter particular en la ficha de desarrollo de cada ámbito.

TITULO VII.- INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DEL SUELO Y DE LA VIVIENDA**CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 7.1.1. Instrumentos de intervención municipal en política de suelo y vivienda(P)**

1. Los instrumentos de intervención en el mercado de suelo y vivienda tienen como finalidad promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo, por parte de los poderes públicos, el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, promulgado en el Artículo 47 de la Constitución Española, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, modulando el derecho de la propiedad privada conforme a la función social de la misma reconocida en la Constitución.
2. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos tanto de la política de suelo como de vivienda contemplados en la legislación urbanística y sectorial, este Plan General contempla los siguientes instrumentos de intervención para la consecución de sus objetivos:
 - a) El Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión.
 - b) La delimitación de Reservas de Terreno para la ampliación del Patrimonio Municipal
 - c) La delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidos en dichas áreas.
 - d) La sustitución del sistema de actuación de compensación por el de expropiación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes. En los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se produzca dicha sustitución, el porcentaje mínimo de viviendas que se establece en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 10%.
 - e) La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar, rehabilitar o edificar.
 - f) La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, sistemas generales o locales.

CAPÍTULO 2. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO**Artículo 7.2.1.- Bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo(P)**

1. La finalidad del Patrimonio Público de suelo de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística es:
 - a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
 - b) Facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado de suelo, con la finalidad de incidir eficazmente en la formación de los precios.
 - d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas

protegidas.

2. Integran el Patrimonio Municipal de Suelo, entre otros, los siguientes bienes:
 - a) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.
 - b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.
 - c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta ley.
 - d) Los ingresos obtenidos en virtud de las sanciones urbanísticas, una vez descontado el importe destinado a garantizar el coste de la actividad administrativa de inspección y disciplina territorial y urbanística.
 - e) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo rústico, así como cualesquiera otros expresamente previstos en esta ley.
 - f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.
 - g) Los ingresos procedentes de la concesión o autorización sobre los bienes dotacionales, arrendamiento o intereses bancarios y los bienes permutados incluidos dentro del patrimonio público de suelo o el producto de su enajenación.
3. Los bienes y recursos que deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone este capítulo, con independencia de que el Ayuntamiento no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.
4. Potestativamente integrarán también el Patrimonio Municipal del suelo:
 - a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión del Ayuntamiento de acuerdo con las condiciones y límites temporales que, en su caso, se fijen.
 - b) Los bienes dotacionales propiedad del Ayuntamiento que no hayan sido afectados a un uso o servicio público, por un plazo temporal que será fijado por el órgano competente del Ayuntamiento.

Artículo 7.2.2. Finalidad y destino del Patrimonio Municipal de Suelo(P)

5. Los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística:
 - a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas protegidas. Excepcionalmente, y previa declaración motivada del Ayuntamiento, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de

viviendas, siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones de la ordenación territorial y urbanística y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

- b) A usos declarados de interés social, en base a los fines establecidos por la legislación urbanística y territorial, bien por disposición normativa o por los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, bien por decisión del órgano competente.
- c) A cualesquiera de los usos admitidos por los instrumentos de ordenación, cuando así sea conveniente para la ejecución de este, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público de suelo y así se declare motivadamente por el Ayuntamiento, por su interés social.

Para la gestión y desarrollo de los patrimonios públicos de suelo se podrán adoptar mecanismos de cooperación y colaboración interadministrativos, así como fórmulas jurídicas de colaboración público-privada, de acuerdo con la legislación de contratos con el sector público, del régimen jurídico del sector público y del régimen local.

- 6. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:
 - a) La adquisición de suelo destinado a viviendas protegidas y a la construcción de estas.
 - b) Soluciones habitacionales urgentes para paliar los efectos de situaciones de emergencia, así como a otros usos de interés social, conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística y territorial.
 - c) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.
 - d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, dirigidas a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, desarrollo de instalaciones de energía renovable o a la conservación de las edificaciones y mejora de su eficiencia energética y accesibilidad.
 - e) La ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.
 - f) Creación y promoción de suelo para el ejercicio de actividades empresariales que generen empleo, vinculadas a operaciones de regeneración y renovación urbana, cuando se articulen medidas sociales, ambientales y económicas, enmarcadas en una estrategia administrativa global y unitaria.
- 7. Los bienes de los patrimonios públicos del suelo podrán ser:
 - a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos declarados de interés social. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser nunca inferior al que corresponda, por

aplicación de los criterios establecidos en la legislación general del Estado sobre suelo, al aprovechamiento urbanístico que tenga ya atribuido el terreno. No obstante, podrán permutarse por viviendas privadas, para su venta o alquiler social, como vivienda protegida. Esta permuta deberá realizarse tras la selección de las viviendas que se van a permutar mediante procedimiento de concurrencia competitiva, de acuerdo con la legislación de patrimonio.

- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico o mediante cualquier otra contraprestación urbanística cuando se destinen a viviendas protegidas y a los usos de interés social, directamente o mediante convenio establecido a tal fin, a cualquiera de las otras Administraciones Públicas territoriales, y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas protegidas, a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d) Enajenados mediante adjudicación directa cuando la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c) hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que estos se hayan regido.
- e) El Ayuntamiento podrá decidir, en función de sus necesidades, bien en el instrumento de ordenación urbanística, en sus presupuestos, planes de vivienda o planes específicos, o posteriormente, si las circunstancias lo justifican, el orden de prioridades en cuanto a la disposición del Patrimonio Municipal del Suelo.
- f) En los términos y condiciones establecidos por la legislación básica del Estado en materia de suelo, el patrimonio municipal de suelo podrá destinarse a reducir la deuda comercial y financiera del Ayuntamiento.

Artículo 7.2.3. Instrumentos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo(P)

1. Son instrumentos específicos para la ampliación del Patrimonio Municipal de Suelo:
 - a) La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o urbanizable.
 - b) La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
 - c) La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal de Suelo en cualquier clase de terrenos.
 - d) La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.
2. El Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino al Patrimonio Municipal de Suelo.
3. La prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, se afectará a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del

Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o bien llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

4. La delimitación de áreas de reserva de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse en cualquier clase de suelo, preferentemente, en:
 - a) En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
 - b) En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación.
 - c) En suelo no urbanizable; crear reservas de suelo para actuaciones públicas de viviendas en aquellas zonas donde se prevea el crecimiento de la ciudad, siendo el destino predominante el de viviendas protegidas, o para otros usos de interés social, así como industriales, energéticos, terciarios o turísticos, salvo que la finalidad de la reserva sea la de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial o de contención de formación de nuevos asentamientos. Así mismo, se establece la posibilidad de realizar reservas para la realización de infraestructuras de generación de electricidad con energías renovables o almacenamiento de gestión colectiva.
5. Las áreas de reserva de terrenos específicamente delimitadas por el presente Plan General, se desarrollarán conforme a los procedimientos legales establecidos en cada caso.
6. En el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable ordenado, la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación cuando así lo decida el Plan General o el Ayuntamiento para facilitar su gestión.
7. El establecimiento o la delimitación de las reservas de terrenos con la finalidad expresada en los apartados anteriores comporta:
 - a) La declaración de la utilidad pública a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable por una sola vez por otros dos, debiendo iniciarse el expediente expropiatorio en el curso del referido plazo. La prórroga deberá fundarse en causa justificada y acordarse por el Ayuntamiento, previa información pública y audiencia a las personas propietarias afectadas por plazo común de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial correspondiente. En suelo urbano (consolidado o no consolidado), o en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, implicará, además, en su caso, la sustitución o fijación del sistema de actuación previsto para la ejecución de la unidad de ejecución por expropiación.
 - b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas de terrenos a los derechos de tanteo y retracto previstos en esta ley en favor de la Administración que proceda.

Artículo 7.2.4. Zonas para la delimitación de Áreas de tanteo y retracto(P)

1. Con el objetivo de garantizar el cumplimiento de la programación del instrumento de ordenación territorial o urbanística, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general,

facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquel, el Ayuntamiento podrá delimitar, en cualquier clase de suelo, áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto.

2. Esta delimitación se realizará conforme a lo establecido en la legislación urbanística de aplicación y con el alcance recogida en la misma.
3. Con destino al Patrimonio Municipal de Suelo, a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el presente Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado y no se haya iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
4. También podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado. De igual modo constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

CAPÍTULO 3. DETERMINACIONES RELATIVAS A GARANTIZAR EL SUELO SUFICIENTE PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Artículo 7.3.1. Determinaciones sobre vivienda protegida (E)

1. Son determinaciones estructurantes del presente Plan General:
 - a) La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida
 - b) Los parámetros y determinaciones que fijan los porcentajes, edificabilidad, unidades de aprovechamiento y número de viviendas protegidas que de esta calificación establece el presente Plan General para en cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.
2. No constituye ordenación estructural la localización concreta de parcelas con destino y calificación de viviendas protegidas en cada sector o área de reforma interior, que determine el instrumento de desarrollo o que resulte de la ordenación pormenorizada del Plan General en el suelo urbano o urbanizable ordenado.
3. Estas determinaciones comportan que los suelos en los que se concrete dicha reserva y a los que se refiera la calificación solo podrán edificarse viviendas que, conforme a lo dispuesto en el Artículo 2 de la Ley de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo, se consideran viviendas protegidas. A estos efectos, la protección se extiende a los garajes, trasteros y otros elementos que figuren en el Registro de la Propiedad vinculados a la vivienda y serán considerados como anejos de la vivienda protegida.

Artículo 7.3.2. Nulidad e Infracciones por cambio de uso en viviendas protegidas (P)

1. El cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre solamente podrá efectuarse mediante la innovación del planeamiento, previendo las medidas compensatorias recogidas en la Legislación urbanística de aplicación y su reglamento de desarrollo.

2. En ningún caso se podrá efectuar una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización.

Si no se han culminado las obras de urbanización podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

3. El cambio de uso de vivienda protegida a vivienda libre, sin el cumplimiento de los requisitos expuestos en el apartado anterior, implicará la nulidad de las licencias y actos administrativos que hayan autorizado dicho cambio de uso. Dicho cambio de uso constituye infracción de las normas de uso.

Artículo 7.3.3. Ubicación y características de las parcelas destinadas a vivienda protegida (P)

1. La localización de las parcelas destinadas a vivienda protegida en los instrumentos de desarrollo del planeamiento se realizará atendiendo a los siguientes criterios:
 - a) La ordenación y adjudicación permitirá, en la medida de lo posible, que las parcelas de vivienda protegidas sean en manzanas independientes que permitan concentrar los aprovechamientos urbanísticos municipales, evitando proindivisos entre particulares que puedan afectar a la pronta ejecución de los proyectos.
 - b) Cuando resulten diversas manzanas se procurará su adecuada integración en el conjunto de la ordenación para evitar la segregación de tales viviendas y proporcionarles el adecuado acceso a todos los servicios y equipamientos.
 - c) La configuración física de las parcelas y la tipología y ordenanza edificatoria deberán ser las adecuadas para permitir la ejecución de proyectos que cumplan las normas y planes sobre vivienda protegida.
2. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a) El Plan Parcial: En los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable en los que el Plan General no establece la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
 - b) El Plan Especial: En áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida. Los Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones como viviendas protegidas, podrán formularse en cualquier momento.
 - c) El Estudio de Detalle:
 - En sectores de suelo urbanizable ordenado.

- En sectores y áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.
- En Áreas de Transferencias de Aprovechamientos, cuando así se requiera en la ficha correspondiente de estas Normas.

Artículo 7.3.4. Edificación de parcelas destinada a Vivienda Protegida(P)

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida exigirá la previa Calificación Provisional, por la Administración competente, del Proyecto presentado. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización, o la declaración responsable de la misma, se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.
2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos, por acuerdo de la Administración.

Artículo 7.3.5. Reserva mínima de Vivienda Protegida: Cómputo y Fomento de iniciativas para incrementarla(P)

1. El aprovechamiento urbanístico y el número o porcentaje de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en las correspondientes fichas de sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial tiene el carácter de mínimo.
2. Como medidas de fomento para incrementar el porcentaje de viviendas protegidas se establecen las siguientes:
 - a) El número máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el instrumento de planeamiento de desarrollo, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas dichas fichas, salvo que el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad o edificabilidad máximas establecidas.
 - b) El 10% de cesión obligatoria del Aprovechamiento Medio a la Administración Local se materializará preferentemente en edificabilidad destinada a la construcción de vivienda protegida, siempre y cuando las necesidades de otros tipos de equipamientos se encuentren cubiertas en la zona. En el s Proyecto de Reparcelación deberá aplicarse el oportuno coeficiente de ponderación, que en ningún caso será superior al 80% del valor atribuido a la vivienda libre.
 - c) La Administración Local, según las necesidades municipales de vivienda protegida, podrá establecer plazos más dilatados al promotor, tanto para la urbanización como para la ejecución de obras, en los suelos en los que se vaya a promover vivienda protegida.

Estos plazos serán revisables por la propia Administración Local.
 - d) Para fomentar la ejecución de tipologías de vivienda pasante o con ventilación cruzada dentro de las viviendas con calificación de vivienda protegida, se descontará de la superficie edificada el 30% de la superficie del núcleo de comunicación vertical en las promociones de vivienda plurifamiliar protegida en las que todas las viviendas cumplan esta condición.

Artículo 7.3.6. Plan Municipal de Vivienda y Suelo(E)

1. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de La Línea de la Concepción recoge un análisis y diagnóstico de las necesidades actuales de vivienda, las características socioeconómicas de los demandantes de viviendas y el estado de conservación del parque residencial existente, además de definir los criterios, objetivos y estrategias para paliar las carencias existentes y establecer un programa de las actuaciones más necesarias y la rehabilitación del parque residencial.
2. Se deberán prever las determinaciones del citado Plan Municipal de Vivienda y Suelo existente y sus posibles modificaciones.

TÍTULO VIII. NORMAS SOBRE CONDICIONANTES AMBIENTALES EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA**CAPÍTULO 1. CONDICIONES DE PROTECCIÓN AMBIENTAL****Artículo 8.1.1. Aplicación(E)**

1. El régimen de protecciones se aplica en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
2. El contenido de los preceptos del Título VIII tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su supeditación a la legislación sectorial de la que deriven. No obstante, la regulación relativos a la protección de las vías pecuarias y del litoral tienen el carácter de ordenación estructural.

Artículo 8.1.2. Legislación de aplicación(P)

1. En relación a la planificación ambiental, las determinaciones del Plan General respecto al SNU se adaptarán a lo dispuesto en la legislación vigente en cada momento en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y en especial a la siguiente normativa ambiental y sectorial: Patrimonio Natural y Biodiversidad, Flora, Fauna, Montes, Forestal, Vías Pecuarias, Aguas, Calidad del Aire, Ruidos, Residuos y Patrimonio Histórico, todas ellas dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general, conforme a lo establecido en la legislación urbanística.

De igual forma serán de aplicación las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente.

2. En relación a la planificación territorial, este Plan General se inscribe en el marco del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (POTCG), cuyas determinaciones, en cuanto al uso y protección del territorio, se recogen en las presentes normas para el suelo no urbanizable.

CAPÍTULO 2. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE**Artículo 8.2.1. Régimen de las medidas de protección del Medio Ambiente(E)**

1. Para la protección del medio ambiente se estará a lo dispuesto en la legislación vigente de la Comunidad Autónoma Andaluza sobre protección ambiental y en las normas estatales que constituyen la legislación básica sobre protección del medio ambiente. Asimismo, se estará a lo dispuesto por cualquier otra normativa

que las pueda sustituir. En todo caso será de aplicación lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

2. El régimen de las medidas de protección del Medio Ambiente deriva, por una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental y, por otra parte, de las determinaciones del planeamiento territorial sobre la protección de los recursos y prevención de riesgos que el Plan General incorpora a su normativa, con el objeto de regular la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales. Este régimen es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Se consideran determinaciones vinculantes las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio de Impacto Ambiental del presente Plan, así como los condicionantes del Informe de Valoración Ambiental, en cumplimiento del Artículo 40.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
4. El Ayuntamiento redactará unas Ordenanzas de Protección del Medio Ambiente para regular aspectos complementarios al planeamiento (control de ruidos, control de vertidos, limpieza pública, condiciones de la producción, posesión, transporte y en su caso el destino de los residuos de construcción y demolición, regulación del uso y gestión del agua desde el enfoque de la eficiencia del uso, incentivando el ahorro).
5. Las figuras de planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle), los Planes de Sectorización, así como los Proyectos de Urbanización, incorporarán entre sus objetivos la necesidad de desarrollar las medidas correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU con el grado de detalle y funciones propias de cada instrumento, así como las medidas correctoras que contenga la Declaración de Impacto Ambiental del Plan General. Así, estos instrumentos deberán adoptar como medidas de protección ambiental las siguientes:
 - a) Concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplan. Se incluirá también la dotación de agua no potable para otros usos.
 - c) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - d) Garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e) Fomentar, mediante su inclusión en los proyectos de urbanización, la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al

riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.

Artículo 8.2.2. Residuos sólidos (P)

1. Se observarán las prescripciones establecidas en las leyes y reglamentos que constituyen la legislación de residuos siendo asimismo de obligado cumplimiento las previsiones y determinaciones del Plan Director Territorial de Gestión de Residuos.
2. Planes y programas municipales.
 - a) El Ayuntamiento elaborará programas de concienciación, difusión y comunicación en el ámbito local. En dichos programas, se potenciará la utilización de los puntos limpios de residuos domiciliarios específicos como infraestructuras de apoyo para una correcta gestión de estos residuos.
 - b) Asimismo, para cumplir con las obligaciones de promover la prevención en la generación de residuos y la reducción de su peligrosidad, el Ayuntamiento redactará para el ámbito local, un programa de prevención y gestión de residuos municipales.
 - c) Para solventar el problema de la existencia y proliferación de los puntos de vertidos incontrolados, de residuos de distinta naturaleza, fundamentalmente de residuos de construcción y demolición (RCD 's), que se encuentran diseminados por el término municipal, se elaborará un plan en el que se establezca la programación de las actuaciones a realizar, que integrará una fase inicial intensiva de recogida y limpieza de los terrenos afectados y otra periódica de vigilancia, recogida y limpieza que se compaginará con las campañas de concienciación.
3. Con objeto de cumplir las obligaciones de planificación de las Entidades Locales sobre los residuos cuya gestión es de competencia municipal, el Ayuntamiento deberá elaborar y aprobar las siguientes Ordenanzas municipales:
 - a) Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre prevención y gestión de residuos, a fin de regular la prevención y gestión de estos en el ámbito municipal o, en su caso, adaptar la existente a los contenidos indicados en el Decreto 73/2012, de 20 de marzo, en el plazo indicado en su disposición transitoria décima.
 - b) Elaboración y aprobación de una ordenanza municipal sobre residuos de la construcción y demolición (RCDs), que regule la prevención, producción, posesión, transporte, gestión y destino de estos residuos en el ámbito territorial del término municipal, y que contemple la definición de una tasa para gestión de los RCDs de obra menor, así como la regulación de la fianza para las obras mayores que condiciona el otorgamiento de la licencia de obras a la que se hace referencia en el Artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio.
4. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones deberá incorporar:

- a) Tanto para los nuevos suelos urbanos como para los urbanizables se deberá detallar el sistema de recogida de residuos sólidos urbanos los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su inclusión en el sistema de gestión de residuos sólidos urbanos.
 - b) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos, deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
5. Sólo podrá realizarse el vertido de escombros, tierras y residuos orgánicos e inorgánicos en vertederos legales y controlados habilitados para tal fin, que deberán situarse en Suelo no Urbanizable de acuerdo a las condiciones que para este tipo de suelo establezcan estas normas.
 6. Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de ejecución de las obras de urbanización, que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertederos legalizado, entendidas en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas, estén reguladas por normativa específica, en especial a los residuos peligrosos, deberán tratarse o acondicionarse según se establezca en las mismas.
 7. Se prohíbe el vertido de cualquier tipo de residuos doméstico o industrial a la red de alcantarillado.
 8. No estará permitida la localización de instalaciones de tratamiento de residuos sólidos urbanos, industriales o agrícolas contaminantes en las zonas sujetas a posibles riesgos de avenidas e inundaciones o en aquellas en que se puedan producir filtraciones a acuíferos, cursos de aguas, embalses y aguas marítimas.
 9. Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.

Artículo 8.2.3. Condiciones de los Vertidos líquidos(P)

1. Los vertidos de aguas no podrán realizarse sin la pertinente autorización del Organismo de cuenca. Las aguas residuales no podrán verter sin una depuración realizada por procedimientos adecuados a las características del efluente y valores ambientales de los puntos de vertido, considerándose como mínimo los establecidos en la Ley de Aguas (RD 606/2003 de 23 de mayo por el que se modifica el RD 849/1986 de 11 de abril por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los Títulos I,IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985 de Aguas y Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
2. Serán de aplicación así mismo la Normativa Europea, directiva consejo 91/271/CEE sobre tratamiento de aguas residuales urbanas, el Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre por el que se establece el régimen jurídico de reutilización de aguas depuradas. Y el Decreto 109/2015 de 17 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos al Dominio Público Hidráulico y Dominio Público Marítimo Terrestre de Andalucía.
3. En todo caso, para poder efectuar vertidos a cauces públicos, canalizaciones, riberas o embalses, se precisará informe favorable de la administración competente previo a la licencia municipal.

4. En el suelo urbano y urbanizable, todo vertido se encauzará a la red de saneamiento municipal. En el caso de los núcleos secundarios, se instalarán depuradoras de bajo costo que eviten el vertido directo al terreno.
5. Para los nuevos suelos urbanos y urbanizables con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la reglamentación de protección ambiental.
6. Para los nuevos sectores con uso industrial se definirá la ordenanza de vertidos aplicable a los mismos, el tipo de industria, carga contaminante equivalente y nivel máximo de sustancias peligrosas específicas y/o prioritarias. Dependiendo de estas características será necesario prever una depuración propia de las aguas residuales generadas o bien sistemas de tratamiento previos que reduzcan la carga contaminante.
7. Se adoptarán técnicas para reducir las cargas contaminantes en la entrega de las primeras aguas de lluvia (caso de usos industriales u otros en que se estime necesario).
8. Respecto a las fosas sépticas (como instalaciones de carácter provisional hasta que no se disponga de la posibilidad de conexión a la red de saneamiento municipal), se estará a lo dispuesto en la normativa vigente y además a los siguientes extremos (siempre que no surjan mejores tecnologías disponibles al respecto):
 - a) Queda prohibida la instalación de fosas sépticas simples, siendo necesario la instalación de fosas sépticas con filtro biológico.
 - b) Las fosas sépticas que se instalen deberán ser prefabricadas, estar homologadas y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento.
 - c) La capacidad mínima de las cámaras destinadas a los procesos anaerobios será de doscientos cincuenta (250) litros/usuario cuando solo se viertan en ella aguas fecales, y 500 l/usuario en otros casos.
 - d) No se admitirán fosas sépticas para capacidades superiores a 20 personas.
 - e) La fosa no podrá adosarse a los linderos de la parcela y estará situada en la parte más baja de la misma.
9. Durante la fase de instalación se tendrá especial cuidado en garantizar la no afección a la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, evitando vertidos incontrolados o accidentales de aceites, grasas y combustibles, por lo que el mantenimiento y entretenimiento de la maquinaria habrá de realizarse en instalaciones autorizadas a tal efecto, a fin de garantizar su correcta gestión. En caso de vertido accidental de sustancias contaminantes, se procederá a su rápida limpieza, mediante la retirada del terreno afectado y su traslado a vertedero autorizado. Así mismo, deberá evitarse el vertido de productos químicos auxiliares procedentes de obras de fábrica, cuyos residuos habrán de ser adecuadamente recogidos, almacenados y tratados por gestor autorizado.
10. En las instalaciones en suelos urbanos no consolidados en proceso de regularización se primarán las instalaciones de sistemas de depuración biológica o los sistemas de regeneración de aguas residuales.

11. Las redes de abastecimiento y saneamiento habrán de conectarse con las municipales existentes, no permitiéndose a las actividades instalar el vertido directo de aguas residuales de proceso. Las actividades a instalar en la fase de explotación que superen los parámetros de vertido establecidos por la entidad gestora del saneamiento municipal habrán de someter sus afluentes de depuración previa.

Artículo 8.2.4. Condiciones de los Vertidos gaseosos y calidad del aire(P)

1. Los vertidos gaseosos quedarán regulados por la normativa sectorial vigente, Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico, Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire, y aquella otra que pudiera sustituirla.
2. Las emisiones de contaminantes a la atmósfera, cualquiera que sea su naturaleza, no podrán rebasar los niveles próximos de emisión establecidos en la citada normativa.
3. En los proyectos de urbanización de los distintos sectores y áreas de reforma interior se asegurará el cumplimiento de la normativa vigente en materia de calidad del aire.
4. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen gases, olores u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a implantar.
5. Las reordenaciones urbanísticas, las autorizaciones de actividades industriales y extractivas, las modificaciones de infraestructuras, etc. deberán controlar las emisiones de emisiones contaminantes y partículas, de modo que dichas actuaciones no supongan un incremento de los niveles legales de emisiones permitidos.
6. En la construcción, rehabilitación y demolición de los edificios se deberán cubrir las fachadas con lonas o dispositivos similares, por tal de evitar la generación de partículas.
7. A nivel doméstico, se desarrollarán medidas para reducir el consumo de combustibles como, por ejemplo: renovación de calderas y calentadores domésticos, la renovación de electrodomésticos, eficiencia energética en edificios, etc.
8. La mejora de la calidad del aire pasa por una mejora de la movilidad, por lo que se deberá tener en cuenta las medidas de prevención establecidas en el Plan de Movilidad Urbana (PMU) de La Línea de la Concepción (u otro documento que lo sustituya).
9. Entre otros aspectos (que establecerá el PMU), la mejora de la movilidad tendrá en cuenta lo siguiente:
 - a) Se priorizará el transporte público, peatonal o en bicicleta.
 - b) Reducción de la movilidad entre un 5 y un 20%, dependiendo si se trata de carreteras principales, autopistas o vías principales de la ciudad.

- c) Las administraciones o empresas públicas con más de 200 trabajadores, igual que los centros de trabajo con más de 500 trabajadores y los centros generadores de movilidad con más de 500 visitantes habituales tendrán que aprobar planes de movilidad específicos.
- d) La velocidad de la circulación por las vías principales se regulará según los niveles de contaminación, la densidad del tránsito y la seguridad.
- e) Los vehículos pesados de servicio público a diesel (autobuses, camiones de recogida de basura, camiones de limpieza viaria o camiones de bomberos) deberán ser sustituidos gradualmente por otros que funcionen con gas natural o que contaminen menos, o bien deberán incorporar un filtro de partículas.

Artículo 8.2.5. Condiciones de diseño medioambiental(P)

1. Con el fin de garantizar la seguridad y el bienestar de las personas y la protección del medio ambiente, las edificaciones se deberán proyectar, ejecutar, mantener y conservar de tal forma que se satisfagan los requisitos básicos establecidos en la legislación vigente. Además de los requisitos referidos anteriormente, todo el proceso de la edificación deberá tender a la reducción de impactos ambientales producidos por el edificio y su construcción, atendiendo a principios de protección medioambiental y desarrollo sostenible, tales como:
 - a) La optimización en la utilización de los recursos disponibles, mediante la adecuada reutilización, reciclaje y uso eficiente de los mismos, así como el empleo de recursos renovables.
 - b) La conservación del medio ambiente, mediante el adecuado uso del terreno, la gestión de los residuos generados en las obras y la prevención de emisiones y contaminación.
 - c) La obtención y el mantenimiento de ambientes saludables en el interior de los edificios, mediante la prevención de emisiones nocivas y la contaminación del aire, así como una adecuada ventilación.
 - d) La adecuación del diseño a las condiciones bioclimáticas.
 - e) Aplicación de técnicas constructivas tendentes a evitar el uso de materiales contaminantes.
 - f) La consecución de un mayor ahorro en el consumo energético y de agua.
2. Acondicionamiento térmico pasivo: Todo edificio de nueva construcción o las reformas y ampliaciones sustanciales de edificios existentes, contemplarán en su diseño el máximo nivel de acondicionamiento térmico pasivo posible, mediante la combinación adecuada de:
 - a) Orientación solar idónea, explotando las posibilidades de la parcela.
 - b) Soleamiento adecuado, dotando de protección solar adecuada y suficiente a todos los huecos de fachada. Esta protección deberá poder realizarse mediante persianas móviles o mediante protecciones fijas si se garantiza su funcionalidad. No será obligatoria la previsión de persianas móviles para supuestos de baños, aseos, trasteros y escaleras comunitarias.
 - c) El acceso directo desde el exterior a locales o dependencias se producirá preferentemente a través de vestíbulos de independencia o esclusas cortavientos de doble puerta.

- d) Aislamiento térmico global del edificio y de cada uno de los parámetros perimetrales del mismo, de acuerdo con lo previsto en el Código Técnico de la Edificación y en estas normas.
3. Exigencias sobre el uso de materiales:
- a) Queda prohibido el uso de productos nocivos o peligrosos para la salud o el medio ambiente.
- b) Las maderas utilizadas en la construcción o urbanización deberán contar con el correspondiente certificado de provenir de explotaciones sostenibles.
4. Ahorro energético: A los efectos prevenidos en el presente capítulo y en la medida de las posibilidades físicas concretas para cada edificio o local, de los condicionantes del entorno, del uso a que se destine y de la ordenanza de aplicación, se establecen las siguientes condiciones:
- a) Alumbrado eléctrico: la instalación de alumbrado eléctrico se diseñará incorporando lámparas y luminarias de máxima eficiencia lumínica, minimizando en lo posible la potencia eléctrica instalada para este destino y recomendándose lámparas de bajo consumo.
- b) Energía solar: toda edificación nueva que no sea residencial unifamiliar incorporará instalaciones receptoras de energía solar con capacidad suficiente para satisfacer el 60% de las necesidades energéticas medias anuales relativas al agua caliente sanitaria propias del edificio, salvo que pueda justificarse que sólo puede alcanzar un valor inferior.
- c) Otras energías alternativas: Se recomienda que toda edificación de nueva planta pueda incorporar, en lo posible, instalaciones productoras de otras fuentes de energía de las denominadas alternativas, con capacidad suficiente o razonable para las necesidades propias del edificio.
- d) Energías domésticas: para los usos de calefacción, calentamiento de agua o cocinado de alimentos se procurará la utilización de combustibles líquidos o gaseosos con preferencia a la energía eléctrica.
5. Mecanismos de ahorro de agua:
- a) Para ahorrar agua, se introducirán medidas tales como griferías con aireadores de chorro o similares y doble accionamiento de cisternas o posibilidad de detener la descarga a voluntad del usuario.
- b) Los cabezales de ducha implementarán un sistema de ahorro de agua a nivel de suministros individuales garantizando un caudal mínimo de 9 litros por minuto o 5 atmósferas de presión.
- c) 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.
- d) El riego de zonas verdes públicas empleará sistemas de alto rendimiento y aguas regeneradas. Las zonas verdes deberán emplear especies adaptadas al clima mediterráneo y a las condiciones de xericidad propias de dicho clima para evitar consumos excesivos de agua.

Artículo 8.2.6. Obligación de restitución medioambiental (E)

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligados a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO 3. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA**Artículo 8.3.1. Protección de la Contaminación acústica y vibratoria(E)**

1. El Plan General incorpora en el Estudio Acústico el Régimen de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de la Concepción y los planos correspondientes a la cartografía acústica con delimitación de las Áreas de Sensibilidad Acústica que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable.

La delimitación y régimen aplicable se basa en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007 y la normativa Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía y Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

2. Ordenanzas Municipales. Conforme a lo establecido en el Artículo 4.2 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, y se modifica el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, el Ayuntamiento deberá aprobar ordenanzas de protección contra la contaminación acústica que se ajusten al citado Decreto.
3. Las perturbaciones por ruidos y vibraciones no excederán de los límites que establecen la normativa vigente. Será de aplicación lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos de desarrollo, así como la Ordenanza Municipal de protección contra la contaminación acústica, o normas que los sustituyan.
4. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por la Administración competente, si se incumple lo previsto en la legislación en materia de contaminación acústica.
5. No podrán concederse nuevas licencias de construcción si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica en el espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales y administrativos según la tabla IV del Decreto 6/2013, independientemente de la zona acústica en la que se encuentren.

6. Las actuaciones urbanísticas y edificatorias respetarán lo dispuesto en la Ley del Ruido de 37/2003, de 17 noviembre, la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y sus Reglamentos, en especial el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica (Decreto 6/2012, de 17 de enero).
7. En cada área acústica deberán respetarse los valores límites que hagan posible el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
8. Se consideran Zonas Acústicas Saturadas aquellas donde se supere en más de 10 dBA los valores admitidos en el Anexo Tabla 3 del Reglamento de Contaminación Acústica, debiendo el Ayuntamiento acordar la suspensión de nuevas licencias de actividades molestas, y en su caso, alterará las condiciones de funcionamiento de las existentes.
9. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y de los sectores del suelo urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar, debiendo respetar los objetivos de calidad acústica establecidos para cada Área Acústica o por el Mapa de Ruidos Municipal.
10. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por el planeamiento de desarrollo la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
 - c)

Artículo 8.3.2. Vigencia, revisión y modificación de la Zonificación Acústica. (E)

1. En la cartografía de Zonificación Acústica del Estudio Acústico que acompaña al Plan General se delimitan las Áreas de Sensibilidad Acústica (ASA, en adelante) y se establece la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción, que afecta a todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano o como Suelo Urbanizable, así como algunos ámbitos del Suelo No Urbanizable en el PGOU en vigor. La delimitación se ha basado en los criterios y directrices del Anexo V del R.D. 1.367/2007.

2. La delimitación de las ASA estará en vigor mientras lo esté el PGOU actual o se proceda a una Revisión de dicha delimitación. La delimitación de las ASA se revisará de manera periódica con un intervalo máximo de 10 años desde su aprobación en el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Línea.
3. Todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de su ámbito de actuación. La delimitación en ASA de sus respectivos ámbitos de actuación recogerá la establecida en la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción, con las salvedades que se señalan en este y en el siguiente artículo.
4. Las innovaciones del planeamiento general que contengan cambios en los usos del suelo conllevarán la necesidad de revisar la zonificación acústica en su correspondiente ámbito territorial.

Artículo 8.3.3. Planeamiento urbanístico de desarrollo y zonificación acústica (E)

1. Igualmente, se formalizará la oportuna delimitación de las ASA dentro de su ámbito de actuación cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se definan los usos pormenorizados del suelo. Dichos planes contarán con una cartografía acústica específica que, aunque introduciendo las modificaciones propias de su mayor nivel de concreción, guardará las continuidades cartográficas pertinentes con la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción.
2. El planeamiento de desarrollo incluirá, así mismo, una cartografía con la Zonificación Acústica Pormenorizada en la que se delimite aquellas zonas, edificios o instalaciones incluidas en una ASA donde coexistan usos compatibles pero distintos al predominante y con unos objetivos de calidad acústica (OCA, en adelante) en el interior de las edificaciones diferentes a los de la ASA en la que se insertan.
3. El planeamiento de desarrollo contemplará, para los usos más sensibles que el predominante y para los usos menos sensibles que este, medidas adicionales para garantizar el cumplimiento de los OCA en el interior de las edificaciones. Dichas medidas pueden consistir en la separación espacial entre usos, evitando la colindancia, la exigencia de un aislamiento mayor, la reducción de la velocidad del tráfico motorizado o su eliminación en determinadas vías, u otras medidas con fines similares.
4. Caso de que una figura de planeamiento afecte a una Zona de Conflicto identificada en la cartografía acústica, dicho instrumento llevará a cabo las medidas pertinentes para garantizar que se alcance el cumplimiento de los OCA y que no se superan en todo caso los OCA en el interior de las edificaciones destinadas a vivienda, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales. Entre dichas medidas necesariamente habrá de justificar la aplicación o no de "Zonas de Transición".
7. En la determinación de los usos pormenorizados y compatibles de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y de los sectores del Suelo Urbanizable que precisen planeamiento de desarrollo para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa respetarán los objetivos de calidad acústica establecidos para área acústica por el Mapa de Ruidos del Plan General.
8. En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de

desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.

9. En la ordenación pormenorizada de los ámbitos en los que se prevea la implantación de usos industriales y otros de actividades económicas generadores de ruido, se deberá garantizar por los Planes Parciales y Especiales la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.). A tal fin se seguirán los siguientes criterios:
 - a) Se establecerá la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - b) En la distribución interna de los usos de actividades económicas en el seno del sector o área, se establecerán los usos industriales más molestos en las manzanas más alejadas de las zonas residenciales existentes o previstas. De igual forma, será preferente la disposición de usos de servicios terciarios no recreativos en las posiciones más cercanas a las zonas residenciales.
10. Los Planes Parciales, Especiales y Estudios de Detalle situarán la línea de edificación, sobre todo, en áreas residenciales, atendiendo a la minoración de ruidos probados por la intensidad de tráfico previsto en el vial al que dé frente, de modo que las viviendas se separarán de las vías principales o bien se protejan con vegetación arbolada.
11. Con carácter previo a la ejecución de la urbanización de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico del vial SGC-V17 o la A-383, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo y no del Titular de la vía en la que se genera el ruido.

Artículo 8.3.4 Caracterización y Tipos de Áreas de Sensibilidad Acústica (E)

1. Cada ASA es una porción del territorio municipal que comparte idénticos objetivos de calidad acústica en el exterior de los edificios. Así, la representación gráfica de las ASA da lugar a la cartografía de los OCA y es un instrumento que facilita la aplicación de los valores límites de emisión e inmisión.
2. Los Tipos de áreas acústicas y los índices de ruido asociados que se utilizan en la cartografía acústica de La Línea se expresan en la siguiente tabla:

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		ÍNDICES DE RUIDO		
		Existente / Nueva área		
		L_d	L_e	L_n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65/60	65/60	55/50
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	75/70	75/70	65/60
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73/68	73/68	63/58
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso característico turístico o de otro uso terciario no contemplado en el tipo c.	70/65	70/65	65/60
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran de especial protección contra la contaminación acústica	60/55	60/55	50/45
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte u otros equipamientos públicos que los reclamen.	En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos		
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.	Se establecerán por el Ayuntamiento para cada caso en particular, atendiendo a aquellas consideraciones específicas de los mismos que justifiquen su clasificación como área acústica, previo informe de la Consejería competente en materia de medio ambiente		

- El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, y otras Administraciones competentes, podrán autorizar las medidas necesarias que dejen en suspenso temporalmente el cumplimiento de los OCA de aplicación en determinadas ASA, a petición de los titulares de los emisores acústicos, por razones debidamente justificadas y siempre que se demuestre que las mejores técnicas disponibles no permiten el cumplimiento de los objetivos.
- Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la posibilidad de rebasar temporal y ocasionalmente los objetivos de calidad acústica, cuando sea necesario en situaciones de emergencia o como

consecuencia de la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, sanitarios o de seguridad u otros de naturaleza análoga.

5. Previa valoración de la incidencia acústica, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción podrá autorizar, con carácter extraordinario, determinadas manifestaciones populares de índole oficial, cultural o religioso, como las ferias y fiestas patronales o locales, o determinados espacios dedicados al ocio, en los que se puedan superar los objetivos de calidad acústica.

Artículo 8.3.5. Valoración del Cumplimiento de los OCA (E)

1. Las valoraciones del cumplimiento de los OCA se acometerán conforme a lo establecido en los artículos 9, 10, 27 y 28 del D 6/2012 y los procedimientos descritos en su Instrucción Técnica 2, o en la normativa que lo sustituya.
2. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 2 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las Zonas de Conflicto incluidas en áreas urbanizadas existentes.
3. En el plazo de 6 meses, como mínimo, y de 4 años, como máximo, desde la aprobación de la Zonificación Acústica del Municipio de La Línea de La Concepción se procederá por el Ayuntamiento a la medición del cumplimiento de los OCA en las áreas urbanizadas existentes no afectadas por Zonas de Conflicto.
4. Para los suelos urbanizables con planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica, la valoración se efectuará tras la aportación del Primer Informe de Seguimiento por parte de los promotores de la urbanización del sector en cuestión.
5. El planeamiento de desarrollo no ejecutado a la fecha de la aprobación plenaria de la Zonificación Acústica contendrá un plan de seguimiento periódico del cumplimiento de los OCA en las ASA de su ámbito. La primera valoración sobre el cumplimiento de los OCA se producirá a los 2 años de su aprobación definitiva.

Artículo 8.3.6. Zonas de Protección Acústica Especial (E)

1. Las ASA en las que se incumplan los OCA, aun observándose por los emisores acústicos los valores límites aplicables, serán declaradas zonas de protección acústica especial por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción.
2. Desaparecidas las causas que provocaron la declaración, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción declarará el cese del régimen aplicable a las zonas de protección acústica especial.

Artículo 8.3.7. Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción (E)

El Ayto. elaborará Mapas Singulares de Ruido y Planes de Acción en aquellas áreas donde se compruebe el incumplimiento de los OCA.

1. Los Mapas singulares tendrán entre otros los siguientes objetivos:

- a) Permitir la evaluación global de la exposición a la contaminación acústica de una determinada zona.
 - b) Permitir la realización de predicciones globales para dicha zona.
 - c) Posibilitar la adopción de planes de acción en materia de contaminación acústica y en general de las medidas correctoras adecuadas.
 - d) Dichos mapas deberán contener la siguiente información:
 - e) Valor de los índices acústicos existentes o previstos en cada una de las ASA afectadas.
 - f) Valores límites y objetivos de calidad acústica aplicables a dichas áreas.
 - g) Superación o no, por los valores existentes, de los índices acústicos de los valores límites aplicables y cumplimiento o no de los objetivos aplicables de calidad acústica.
 - h) Número estimado de personas, de viviendas, de centros docentes y de hospitales expuestos.
2. Los mapas singulares de ruido deberán aprobarse, previo trámite de información pública por un periodo mínimo de un mes, y habrán de revisarse y, en su caso, modificarse, cada cinco años a partir de su fecha de aprobación.

Artículo 8.3.8. Planes de acción. (E)

1. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción previo trámite de información pública por un período mínimo de un mes, deberán elaborar planes de acción en materia de contaminación acústica correspondientes a los ámbitos territoriales de los mapas singulares.
2. Los planes de acción en materia de contaminación acústica tendrán, entre otros, los siguientes objetivos:
 - a) Afrontar globalmente las cuestiones concernientes a la contaminación acústica en la correspondiente área o áreas de sensibilidad acústica.
 - b) Determinar las acciones prioritarias a realizar en caso de superación de los valores límites de emisión o inmisión o de incumplimiento de los objetivos de calidad acústica.
 - c) Proteger las zonas tranquilas en las aglomeraciones y en campo abierto así definidas en el artículo 3.q y r de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
 - d) El contenido mínimo de los planes de acción en materia de contaminación acústica deberá precisar las actuaciones a realizar durante un período de cinco años para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el apartado anterior.
 - e) En caso de necesidad, el plan podrá incorporar la declaración de zonas de protección acústica especial.

Artículo 8.3.9. Zonas de Situación Acústica Especial (E)

1. Si las medidas correctoras incluidas en los Planes de Acción que se desarrollen en una zona de protección acústica especial no pudieran evitar el incumplimiento de los OCA, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción declarará el área acústica en cuestión como zona de situación acústica especial. En dicha zona se

aplicarán medidas correctoras específicas dirigidas a que, a largo plazo, se mejore la calidad acústica y, en particular, a que no se incumplan los OCA correspondientes al espacio interior.

Artículo 8.3.10. Zonificación Acústica y Edificaciones (E)

1. No podrán concederse nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes ASA, excepto en las zonas de protección acústica especial y en las zonas de situación acústica especial, en las que únicamente se exigirá el cumplimiento de los OCA en el espacio interior que les sean aplicables.
2. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, por razones excepcionales de interés público debidamente motivadas, podrán conceder licencias de construcción para las edificaciones aludidas en el apartado anterior, aun cuando se lleven a cabo en ASAs cuyos OCAs sean más estrictos que los del uso característico correspondiente a dichas construcciones.

Artículo 8.3.11. Emisores acústicos y zonas de conflicto (E).

1. Conforme a la Ley 37/2003 del Ruido, los emisores acústicos se clasifican en:
 - a) Vehículos automóviles.
 - b) Ferrocarriles.
 - c) Aeronaves.
 - d) Infraestructuras viarias.
 - e) Infraestructuras ferroviarias.
 - f) Infraestructuras aeroportuarias.
 - g) Maquinaria y equipos.
 - h) Obras de construcción de edificios y de ingeniería civil.
 - i) Actividades industriales.
 - j) Actividades comerciales.
 - k) Actividades deportivo-recreativas y de ocio.
 - l) Infraestructuras portuarias.
2. Los titulares de emisores acústicos, cualquiera que sea su naturaleza, están obligados a respetar los correspondientes valores límite que les afecten y, en especial, los OCA de las ASA en las que se incluyan.
3. El Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción aplicará, en relación con la contaminación acústica producida o susceptible de producirse por los emisores acústicos, las previsiones contenidas en la normativa acústica en cualesquiera actuaciones previstas en la normativa ambiental aplicable y, en particular, en las siguientes:

- a) En las actuaciones relativas a la licencia municipal de actividades clasificadas regulada en el Decreto 2414/1961, de 30 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas, o en la normativa autonómica que resulte de aplicación.
 - b) En el resto de autorizaciones, licencias y permisos que habiliten para el ejercicio de actividades o la instalación y funcionamiento de equipos y máquinas susceptibles de producir contaminación acústica
4. A efectos de lo previsto en el apartado anterior, el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción se asegurará de que:
- a) Se adopten todas las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, entendiendo como tales las tecnologías menos contaminantes en condiciones técnica y económicamente viables, tomando en consideración las características propias del emisor acústico de que se trate.
 - b) No se supere ningún valor límite aplicable sin perjuicio de lo dispuesto en materia de servidumbres acústicas.
5. El contenido de las autorizaciones, licencias u otras figuras de intervención aludidas en los apartados precedentes podrá revisarse por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, sin que la revisión entrañe derecho indemnizatorio alguno, entre otros supuestos a efectos de adaptarlas a las reducciones de los valores límite de emisión o de inmisión aplicables en función de la ASA donde se ubiquen.
6. Ninguna instalación, construcción, modificación, ampliación o traslado de cualquier tipo de emisor acústico podrá ser autorizado, aprobado o permitido su funcionamiento por el Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción, si se incumple lo previsto en la normativa acústica o se supera los OCA en el interior de los edificios susceptibles de ser afectados por el emisor acústico.
7. En las Zonas de Conflicto la correspondiente autorización, licencia o figura similar estará sujeta a la aplicación de un sistema de autocontrol de las emisiones acústicas debiendo los titulares de los correspondientes emisores acústicos informar acerca de aquél y de los resultados de su aplicación al Excmo. Ayuntamiento de La Línea de La Concepción. Dicho sistema debe informar de manera remota y en continuo al órgano que el Ayuntamiento de La Línea de La Concepción designe para su seguimiento.

CAPITULO 4. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES

SECCIÓN 1. COSTAS

Artículo 8.4.1. Costas (E)

2. En relación a costas se estará a lo establecido en la Ley de Costas 22/1988, modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y sus modificaciones.

3. En relación con las zonas litorales y de cara a su protección, se establecen las siguientes zonas:

a. Zona de Dominio Público Marítimo, formado por:

- La ribera del mar y de las rías
- El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo, definidos y regulados por su legislación específica.
- Los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental, definidos y regulados por su legislación específica.

En el caso de la necesidad de ocupación de terrenos de dominio público marítimo-terrestre con usos o instalaciones que fueran compatibles con el régimen general de utilización, se deberá de solicitar dichas ocupaciones conforme a lo establecido por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que aprueba el Reglamento General de Costas.

b. Zona de servidumbre de protección: Esta zona debe quedar permanentemente libre al acceso y tránsito peatonal o vehículos de vigilancia o salvamento.

De acuerdo con los Artículos Ley de Costas 22/1988 (Artículos 23 al 26), modificada por la Ley 2/2013, y el Real Decreto Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas (Artículos 44 al 51) en los terrenos afectados por la zona de Servidumbre de Protección del Litoral, que aún no se encuentre en curso de ejecución, el instrumento de planeamiento que los ordene deberá destinarlos a espacios de uso y disfrute público, por lo que el presente Plan de Ordenación deberá destinar estos terrenos como sistemas generales de espacios libres y/o otros compatibles con la Ley de Costas 22/1988 (artículos 24 y 25) y su Reglamento General. Las obras e instalaciones existentes estarán a lo especificado en el Régimen Transitorio del Reglamento General de Costas, Real Decreto 876/2014. Todo esto sin perjuicio de la tramitación en cada caso de los correspondientes expedientes de autorización de uso que corresponda.

c. Zona servidumbre de tránsito: Esta zona deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, garantizando el respeto de acceso al mar establecido en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas y el cumplimiento de las condiciones señaladas en el Artículo 30 de la mencionada Ley para la Zona de Influencia.

d. Zona de servidumbre de acceso al mar: En esta zona se deberá de tener en cuenta todo lo establecido en el Artículo 53 al 56 del Reglamento General de Costas y concretamente en su apartado 2. Para asegurar el uso público del dominio público marítimo-terrestre, los planes y normas de ordenación territorial y urbanística del litoral establecerán, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos, fuera del dominio público marítimo-terrestre. A estos efectos, en las zonas urbanas y urbanizables, los de tráfico rodado deberán estar separados entre sí, como máximo, 500 metros, y los peatonales, 200 metros. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público a su terminación (Artículo 28 de la Ley 22/1988, de 28 de julio).

- e. Zona de influencia: abarca como mínimo 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar. Será de aplicación lo establecido en el Artículo 59 del Reglamento General de Costas.

Artículo 8.4.2 Ordenación y actuaciones urbanísticas junto al DPMT (E)

1. La ordenación territorial y urbanística sobre terrenos incluidos en la zona de influencia del litoral cuya anchura se determinará en los instrumentos correspondientes y que será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la ribera del mar, respetará las exigencias de protección del dominio público marítimo terrestre a través de los siguientes criterios:
 - a. En tramos con playa y con acceso a tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.
 - b. las construcciones habrán de adaptarse a lo establecido en la legislación en materia de costas sin que, a estos efectos, la densidad de edificación pueda ser superior a la media del suelo urbanizable sectorizado o equivalente, tal y como ha quedado justificado de forma expresa en el apartado 8 de la Memoria de Ordenación. Se entenderá por densidad de edificación la edificabilidad definida en el planeamiento para los terrenos incluidos en la zona.
 - c. Las ordenaciones volumétricas en los suelos afectados por la zona de influencia, en cualquier clase de suelo, se evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan se realizarán de forma armónica con el entorno, sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral. A tal efecto será preceptiva la realización de un estudio de paisaje con el contenido mínimo que establece la legislación urbanística en vigor.
2. Para el otorgamiento de las licencias de obra o uso que impliquen la realización de vertidos al dominio público marítimo-terrestre se requerirá la previa obtención de la autorización de vertido correspondiente (Artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Así como, se debe de tener en cuenta lo establecido en la Ordenación Urbanística de Andalucía (Artículo 17.6), ...en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación, procurando la localización de las zonas de uso público en los terrenos adyacentes a la Zona de Servidumbre de Protección.
3. Los terrenos incluidos en la Zona de Servidumbre de Tránsito del Litoral (6 metros tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar) deberán dejarse permanente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección.
4. En las Zonas de Servidumbre de accesos al mar se garantizará el uso público del DPMT en el planeamiento (salvo en espacios sujetos a cualquier régimen de protección incompatible con esta disposición) incluyendo la previsión fuera del DPMT de suficientes accesos al mar y aparcamientos. Los accesos de tráfico rodado deberán estar separados entre sí un máximo de 500m y los peatonales 200 m. Todos los accesos deberán estar señalizados y abiertos al uso público.
5. Las obras e instalaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas situadas en las

zonas de Dominio Público o servidumbre se regularan por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas.

SECCIÓN 2. PROTECCIÓN DE RECURSOS HIDROLÓGICOS

Artículo 8.4.3. Cauces, riberas y márgenes (E)

1. En la Zona de Dominio Público Hidráulico se prohíbe cualquier tipo de ocupación, temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos. En el Dominio Público Hidráulico y en sus zonas de servidumbre se garantizará la continuidad ecológica, y no se podrán prever acciones sobre el medio físico o biológico afecto al Dominio Público Hidráulico que constituyan o puedan constituir una degradación del mismo. Para cualquier actuación en la zona de Dominio Público Hidráulico y en la zona de Servidumbre se solicitará autorización del organismo competente en materia de agua. Igualmente, quedan prohibidas las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en las zonas inundables definidas por la Administración de conformidad con la Ley 9/2010, de Aguas de Andalucía, sea cualquiera el régimen de propiedad y la clasificación de los terrenos.
2. En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio Ambiental Estratégico en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
3. En la protección de los cauces públicos se estará a todo a lo establecido en la legislación de aguas vigentes y a las disposiciones contenidas en el Plan Hidrológico de la Cuenca.

Artículo 8.4.4. Protección de los cauces públicos (P)

1. Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación el R.D.L. 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones establecidas en el Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior. Asimismo, se establecen las medidas que se desarrollan en los apartados siguientes de este Artículo. En todo caso se estará a lo establecido en la Ley 9/2010, de 30 de julio, de Aguas de Andalucía.
2. Las márgenes de las riberas están sujetas, en toda su extensión longitudinal:
 - a. A una Zona de Servidumbre de cinco (5) metros de anchura, para uso público.
 - b. A una Zona de Policía de cien (100) metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.
3. La ordenación de las zonas de Servidumbre y de Policía estará sujeta a las siguientes limitaciones:

- a. En la Zona de Servidumbre, con carácter general, no se podrá realizar ningún tipo de construcción, salvo que resulte conveniente o necesario para el uso del Dominio Público Hidráulico o para su restauración o conservación. Sólo podrá autorizarse por el organismo competente en materia de agua edificaciones en Zona de Servidumbre en casos muy justificados. En ese caso, se ejecutarán en las condiciones menos desfavorables para la servidumbre y con la mínima ocupación.
 - b. Cualquier tipo de construcción que se realice en la Zona de Policía necesitará autorización previa del organismo competente en materia de agua.
 - c. En la Zona de Policía quedan prohibidas aquellas actuaciones que supongan alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, así como cualquier otro uso o actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas, o que pueda ser causa de degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.
 - d. En Suelo Urbanizable, la zona de policía se destinará preferentemente a la localización de los espacios libres y se establecerá la ordenación adecuada que facilite el acceso a la Zona de Servidumbre y cauce; de igual modo, se adoptarán las medidas en el Proyecto de Urbanización para que se mantenga o mejore la capacidad hidráulica, se facilite el drenaje de las zonas inundables y, en general, se reduzcan al máximo los daños provocados por las avenidas.
4. En todas las urbanizaciones previstas en el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida que linden con zonas con cauces públicos, lagos o embalses, la zona de veinte (20) metros de anchura, contada desde la línea máxima avenida normal o desde la línea cornisa natural del terreno, deberá destinarse preferentemente a espacio libre.
 5. Para la preservación del sistema hidrológico, y sin perjuicio de las determinaciones que oportunamente establezca el organismo de cuenca, el planeamiento de desarrollo garantizará la suficiente capacidad de desagüe de cualquier escorrentía que afecte a terrenos a ordenar, por lo que se deberán adoptar las medidas constructivas precisas para garantizar la rápida evacuación de las aguas pluviales y evitar el encharcamiento de las zonas más deprimida, evitando, además, procesos de erosión y sedimentación. Las obras a proyectar no podrán agravar, desviar ni impedir la servidumbre de recepción de escorrentías en los predios inferiores.
 6. Los movimientos de tierra deberán realizarse adoptando las medidas necesarias para impedir afección a la calidad de las aguas.
 7. El planeamiento de desarrollo del Suelo Urbanizable y Urbano No Consolidado acogerá las determinaciones que oportunamente establezca la Administración competente en materia de cauces públicos respecto a la ordenación, urbanización y edificación de los sectores y áreas colindantes a cauce público. A tal fin, con carácter previo a la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los sectores o áreas que puedan afectar o incidir a cauces se deberá solicitar del organismo competente el informe oportuno en materia de afección del Dominio Público Hidráulico y su zona de protección. En la cartografía de los instrumentos de desarrollo de la ordenación habrá de delimitarse el dominio público hidráulico -aportado por la Administración competente-, la Zona de Servidumbre de Protección y Zona de Policía de los sectores y áreas afectados por cauces con el objeto de determinar las áreas que precisarán autorización en materia de aguas, previa a la

realización de cualquier obra o trabajo, de conformidad con las previsiones del Artículo 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

8. En ningún caso los terrenos del Dominio Público Hidráulico pertenecerán ni se integran a efectos de gestión urbanística al ámbito de los sectores, áreas de reforma interior o áreas de regularización e integración urbano-ambiental. En aquellos casos en los que la delimitación de un sector o área realizada en los planos de ordenación -por razones de representación gráfica dada la escala empleada- incluya la presencia de terrenos del Dominio Público Hidráulico los mismos quedarán excluidos de la delimitación de la unidad de ejecución, y sin que pueda ser objeto de atribución de aprovechamientos urbanístico ni generar edificabilidad. Por ello, en estos casos será necesario que el planeamiento derivado (Plan Parcial, Plan Especial o en su caso el Estudio de Detalle), represente en detalle y fielmente la línea de deslinde del Dominio Público Hidráulico de conformidad con la Administración competente en la administración y defensa del mismo, y proceda, en coherencia, al ajuste de la edificabilidad total, aprovechamiento total y del resto de parámetros urbanísticos conforme a la superficie del ámbito excluida la perteneciente al dominio público, aplicando proporcionalmente el coeficiente de edificabilidad, de densidad y de aprovechamiento atribuidos al ámbito.
9. Si en la emisión del informe por parte de la Administración competente en materia de aguas, se procede a tomar en consideración para la delimitación del dominio público hidráulico, la determinación técnica del deslinde elaborado por la Dirección General de Planificación y Gestión del DPH, el promotor de la actuación urbanística podrá instar el inicio del correspondiente deslinde de conformidad con las previsiones reglamentarias de la legislación de aguas; siendo a costa del interesado las tasas que dicha tramitación conlleve, incluidas las de apeos. Se suspenderá la tramitación del instrumento de planeamiento derivado hasta la resolución del expediente de deslinde del dominio público hidráulico.
10. De igual forma, los terrenos del Dominio Público Hidráulico localizados en el interior de los ámbitos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado quedarán excluidos de la delimitación del Plan de Sectorización, manteniendo su carácter de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
11. Respecto a las infraestructuras, sistemas dotacionales y equipamientos públicos, tales como apoyos de puentes, carreteras, viales rodados, etc., éstos deberán situarse fuera del Dominio Público Hidráulico y su Zona de Servidumbre correspondiente, salvo aquellas excepciones legalmente admitidas por razones de interés público que sean autorizadas de forma expresa por la Administración competente en materia de cauces públicos para prevenir riesgos a la población. De igual forma no podrán situarse en la zona del dominio público hidráulico ni en su zona de servidumbre ningún sistema dotacional o equipamiento público; no obstante, se admitirán en la zona de servidumbre de protección aquellas instalaciones provisionales destinadas al salvamento y prevención de inundaciones.

En los cauces se prohibirá, con carácter general, los entubados, embovedados, marcos cerrados, canalizaciones y encauzamientos, por provocar la degradación del Dominio Público Hidráulico. Sólo podrán autorizarse cuando se requieran para la defensa de los núcleos urbanos consolidados frente a riesgos de inundación.

12. Corresponde al Ayuntamiento, en aplicación del Artículo 13.2 del Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en los cauces urbanos andaluces, la recogida de los residuos sólidos de los cauces que discurren por Suelo Urbano.
13. Cuando para el cumplimiento de los fines del planeamiento sea necesario el deslinde del dominio público hidráulico, éste tendrá la consideración, y por tanto los efectos de inicio del expediente, de apeo y deslinde a instancia de parte, y en consecuencia, el coste del apeo y deslinde será por cuenta del promotor.

En el caso de que fueran necesarias medidas de defensa y protección frente a inundaciones en el núcleo consolidado por la existencia de riesgos, los gastos derivados correrán a cargo del promotor de la actuación.

Artículo 8.4.5. Protección del acuífero y de las captaciones para abastecimiento humano existente (P)

1. Se prohíbe cualquier actuación que pueda afectar a la calidad o cantidad de las aguas subterráneas, así como las que pudieran realizarse sin las suficientes garantías para la afección de los recursos hídricos de las zonas destinadas a captación de agua para consumo humano y sus perímetros de protección. Así mismo, queda prohibido verter en pozos, inyectar o infiltrar en la zona de protección compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones del agua freática.
2. Quedan prohibidas las captaciones o aforos de agua freática no autorizadas por los organismos competentes.
3. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen eluviación o filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia el acuífero.
4. Para la obtención de autorización de nuevos vertederos de residuos sólidos es requisito imprescindible la justificación de su emplazamiento mediante los estudios oportunos que garanticen la no afección de los recursos hidrológicos.
5. Con objeto de proteger la masa de agua subterránea, en los Proyectos de Urbanización de los sectores y áreas del Suelo Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado, así como los Proyectos de Obras Ordinarios de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, utilicen superficies permeables y minimizaran la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario. A tal fin en las zonas ajardinadas se favorecerá la permeabilidad mediante la utilización de acolchados u otras tecnologías con el mismo fin. Con el carácter de recomendación se disponen los siguientes mínimos:
 - a. En las aceras de ancho superior a metro y medio (1,5 metros), el veinte por ciento (20 %) como mínimo de superficie permeable.
 - b. Para bulevares y medianas, el cincuenta por ciento (50 %) como mínimo de superficie permeable.
 - c. Para las plazas y zonas verdes urbanas, el treinta y cinco por ciento (35 %) como mínimo de superficie permeable.
6. En las zonas húmedas se priorizará su reforestación utilizando especies de matorral mediterráneo que no dificulten el drenaje natural y permita la regeneración de la fauna presente.

Artículo 8.4.6. Ordenación y usos en zonas inundables (P)

La ordenación de terrenos inundables se ajustará a las siguientes condiciones:

1. Con carácter general, en las zonas inundables estarán permitidos los usos agrícolas, forestales, ambientales que sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Igualmente, con carácter general, quedaran prohibidas las instalaciones y edificaciones, provisionales o definitivas, y el depósito y/o almacenamiento de productos, objetos, sustancias o materiales diversos que puedan afectar el drenaje de caudales de avenidas extraordinarias o al estado ecológico de la masa de agua, o pueda producir alteraciones perjudiciales del entorno afecto al cauce. Así mismo, quedarán prohibidas aquellas actuaciones que supongan un incremento de los riesgos de inundación.
2. En las zonas inundables que afecten a núcleos de población se promoverá la utilización preferente como espacios libres de uso público, permitiéndose los usos de jardines, parques áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento ni relleno.
3. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inundables deberán cumplir los siguientes requisitos:
 - a. No disminuyan la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
 - b. No incrementen la superficie de zona inundable.
 - c. No produzcan afección a terceros.
 - d. No agraven los riesgos derivados de las inundaciones, ni generen riesgos de pérdidas de vidas humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
 - e. No degraden la vegetación de ribera existente.
 - f. Permitan una integración en la trama urbana, en 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 sus márgenes, así como previendo su mantenimiento y conservación.
 - g. Las especies arbóreas no se ubiquen en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de avenidas.
4. Con carácter general, no se permite la ejecución de rellenos en las zonas inundables, salvo la restauración de canteras, graveras u otras explotaciones, siempre sin aumentar la cota natural del terreno anterior a la explotación, sin producir daños a terceros, y siempre que cuenten con la autorización correspondiente. Queda prohibida la alteración del relieve natural del terreno creando zona o puntos bajos susceptibles de inundación.
5. Cualquier actuación que se pretenda desarrollar en zona inundable requerirá informe previo favorable de la administración hidráulica andaluza.
6. En ámbitos colindantes con zonas inundables, ubicará preferiblemente los espacios verdes y los equipamientos deportivos a modo de interposición entre dichas zonas y las construcciones de dichos ámbitos.

7. Tratarán de adoptar medidas para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique en caso de lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.
8. Las infraestructuras programadas evitarán incrementar artificialmente la llanura de inundación y los riesgos aguas arriba y debajo de su ubicación
9. El planeamiento de desarrollo incorporará las limitaciones de uso en las zonas inundables, dichos ámbitos una vez excluidos el DPH y sus servidumbres podrán computar como aprovechamiento urbanístico. Con carácter general no se permite la ejecución de rellenos en zona inundable, así como la alteración del relieve natural de terreno creando zonas o puntos bajos susceptibles de inundación.

Artículo 8.4.7. Protección de los recursos hídricos (P)

1. Queda prohibido a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el empleo de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno.
2. En el caso de zonas industriales será obligatoria la constitución de vertederos que garanticen el cumplimiento de la legislación aplicable.
3. La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías, justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la Administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas. En todo caso sólo la construcción de fosas sépticas sólo se podrá autorizar en suelo no urbanizable o en aquellas zonas del suelo urbano no consolidado donde no sea posible conectar con la red municipal de saneamiento. Los requisitos de ejecución serán los establecidos para los Vertidos Líquidos por las presentes Normas.
4. Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a los mismos, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se ajuste a la capacidad de auto depuración del cauce o acuífero del sector, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida para los usos a que vaya a ser destinada, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de las aguas que resulten de aplicación.
5. En todo caso, las solicitudes de licencia para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole, deberán incluir todos los datos exigidos por la legislación vigente para la concesión de autorizaciones de vertidos. El otorgamiento de licencia urbanística o de apertura para estas actividades, quedará condicionado a la obtención de la correspondiente autorización de vertido.
6. Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y cualquier otra construcción será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

7. Iguales justificaciones deberán aportarse en la tramitación de aquellos proyectos de urbanización que tengan por objeto la implantación o mejora de los servicios de abastecimiento de agua potable o de saneamiento de aguas residuales.
8. Para implantación de usos residenciales y de interés social o utilidad pública en el suelo no urbanizable deberán justificarse las dotaciones de agua potable y la eliminación de las aguas residuales.
9. Se establece un perímetro de protección alrededor de los puntos de captación de aguas para abastecimiento de la población que tendrá un radio de 200 m. medidos desde dicho punto y en el que no se podrá realizar ninguna actuación que pueda afectar a dicha captación.
10. Podrá autorizarse la extracción de áridos de los cauces y márgenes, siempre que en la zona no estuviera prohibido por estas normas y se obtengan las autorizaciones exigidas por la legislación sectorial y la correspondiente licencia municipal.
11. En aplicación de la Ley de Aguas, en la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras con cualquier finalidad, que puedan afectar el dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o la seguridad de las poblaciones y aprovechamientos inferiores.
12. Respecto a la Protección de Aguas Subterráneas, queda prohibido a los establecimientos e instalaciones de todo tipo que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales, el abastecimiento de pozos, zanjas, galerías, o cualquier dispositivo destinado a facilitar la absorción de dichas aguas por el terreno. Para ello, la concesión de licencia municipal exigirá la justificación del tratamiento que haya de darse a las aguas residuales para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

SECCIÓN 3. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN

Artículo 8.4.8. Protección de masas forestales (P)

1. Se consideran masas forestales sometidas a las determinaciones de este Plan General, todas aquellas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, debiendo estar sometidas siempre, y entre otras, a lo establecido en la vigente Legislación Forestal.
2. Cualquier cambio de uso que suponga la desaparición de parte de una masa arbolada, únicamente podrá autorizarse si se garantiza:
 - a) El mantenimiento de una cobertura arbolada equivalente a la original.
 - b) El cumplimiento de la obligación de reponer igual número de árboles que los eliminados, de especies autóctonas y porte adecuados.

3. Los usos y aprovechamientos de los recursos naturales renovables de los montes habrán de realizarse conforme a los principios definidos en la Ley Forestal de Andalucía de manera que quede garantizada la persistencia y capacidad de renovación de estos.

La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos.

A estos efectos, para proceder a la tala de árboles será necesaria, además de la licencia municipal correspondiente, la previa obtención de autorización de la Administración Forestal, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las medidas de prevención ambiental previstas en la legislación ambiental vigente y sus reglamentos.

4. En la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñen un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.
5. La desaparición total o parcial de la cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal, uso de agente químico o causa similar, no alterará la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal. En estos casos, los propietarios de los terrenos deberán adoptar las medidas y realizar las actuaciones de reparación o restauración que, en su caso, resulten necesarias para la recuperación de las áreas incendiadas.

Artículo 8.4.9. Protección general de la vegetación (P)

1. Se considerarán especies protegidas y por tanto no susceptibles de tala, las masas de árboles y arbustos de especies propias y características de la zona, así como los ejemplares aislados bien conservados de especies arbóreas.
2. En las zonas de márgenes de cauces, se considerarán de igual manera las especies características de ribera. Las riberas de los ríos y cauces públicos se dedicarán preferentemente a usos forestales, siempre que no contradigan lo dispuesto en el apartado de protección general de los recursos hidrológicos.
3. Se considerarán igualmente especies protegidas las que se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales y en las zonas de uso o de dominio público o de protección de infraestructuras.
4. En el suelo no urbanizable natural se procurará el uso de arbustos o juncales en los linderos de parcelas, en sustitución de vallados o cercados de otros tipos.

Artículo 8.4.10.- Protección de los árboles (P)

1. Con carácter general, todas las especies arbóreas, autóctonas y/o meramente ornamentales existentes en el término municipal que estén protegidas por normativa, necesitarán la obtención de la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía en el Suelo clasificado como No Urbanizable para la realización de actividades que puedan afectar a las mismas y se hallen sujetas a licencia urbanística.

2. En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras o paso de vehículos y máquinas se realicen en terrenos cercanos a algún árbol existente, previamente al comienzo de los trabajos, deberán protegerse los árboles a lo largo del tronco y en una altura no inferior a 3 m. desde el suelo con tabloncillos ligados con alambres o en cualquier otra forma que indique el servicio de Parques y Jardines. Estas protecciones se retirarán una vez finalizadas las obras.
3. Cuando se abran hoyos o zanjas próximas a cualquier plantación de arbolado, la excavación deberá separarse del pie del árbol una distancia superior a cinco veces su diámetro medido a 1 m. de altura, con mínimo absoluto de cincuenta centímetros.
4. Si quedaran alcanzadas en la excavación raíces de diámetro superior a 5 cm., éstas deberán cortarse con hacha dejando cortes limpios y lisos que se cubrirán a continuación con cualquier cicatrizante de los existentes en el mercado. Deberá procurarse que las aperturas de zanjas y hoyos próximos a arbolado coincidan con la época de reposo vegetal.
5. Los árboles deberán ser previamente protegidos de acuerdo con el Artículo anterior. Cuando en una excavación quedaran afectadas raíces de arbolado el retapado deberá hacerse en un plazo de tiempo no superior a tres días, procediéndose de inmediato a su riego.
6. Cualquier actuación que afecte a árboles o jardines monumentales que estén incluidos en el Catálogo de protección requerirá autorización municipal expresa. Además, queda especialmente prohibida la tala y la poda drástica, indiscriminada y extemporánea de todo árbol singular. Constituirán excepción de esta norma aquellos que, debidamente justificados, puedan autorizarse.

Artículo 8.4.11. Directrices sobre vegetación para el desarrollo urbanístico (P)

1. En el desarrollo urbanístico previsto por el presente Plan de espacios aún no urbanizados, se procurará el sostenimiento de la vegetación arbustiva y arbórea existente, así como el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos característicos del espacio a urbanizar.
2. El Plan General plantea la creación de caminos o pasillos verdes, que conecten las principales áreas verdes del municipio (Sierra-Litoral), creando un gran espacio verde integrado con su entorno inmediato.
3. En relación a las cuñas verdes planteadas en la zona de El Zabal (o las nuevas que se proyecten) se deberá garantizar la conexión entre el litoral y la sierra, adecuando paseos o carriles bici para tal efecto. En caso de encontrar algún obstáculo o edificación en el camino, se buscará una vía alternativa que esté adecuadamente señalizada y permita dicha conexión. Se procurará la revegetación de estas áreas, que se realizará con especies autóctonas. Estos espacios deberán tener suelos permeables. En caso de ser imposible se procurará buscar soluciones mixtas.

Artículo 8.4.12. Tala y poda de la vegetación (P)

La tala de árboles queda sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Artículo 8.4.13. Normas generales de protección de la vegetación (P)

1. La realización de actividades agropecuarias o forestales deberá someterse en todo caso a las normas y planes sectoriales que la regulen, sin perjuicio de la aplicación de las presentes Normas.
2. Se considera masa arbórea todo conjunto de quince (15) o más pies de árboles, independientemente del tipo de vegetal de que se trate, que se localiza en una superficie menor de 0,5 hectáreas. Todas las masas arbóreas localizadas en el término municipal, con independencia del régimen de propiedad del suelo, estarán sujeta a las determinaciones de la presente Norma.
3. El arbolado existente en el espacio público, aunque no haya sido calificado zona verde, deberá ser conservado salvo imposibilidad de implantación del equipamiento o servicio público. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor imponderable, se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
4. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de especies vegetales, preferentemente arbóreas con independencia del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de los espacios para la circulación rodada y acceso al edificio.
5. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados, deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su porte.
6. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos de estado actual que se aporten. En estos casos, se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de ciento ochenta (180) centímetros, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
7. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes, será obligatoria a cargo del responsable de la pérdida sin perjuicio de las sanciones a que pudiere dar su origen. La sustitución se hará por especies de iguales y del mismo porte que las desaparecidas, o empleando la especie dominante en la hilera o agrupación del arbolado.
8. Del mismo modo, cuando voluntaria o involuntariamente se supere el número máximo de árboles suprimibles, el Ayuntamiento podrá sancionar con la plantación de hasta veinticinco (25) árboles por cada uno de los ejemplares eliminados indebidamente. El Ayuntamiento determinará la forma y el lugar en la que se llevará a cabo esta sanción.

SECCIÓN 4. PROTECCIÓN DE LA FAUNA Y DEL SUELO

Artículo 8.4.15. Actividades cinegéticas y protección de la avifauna (P)

1. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos estarán sujetos a declaración responsable previa, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación

necesaria para su tramitación se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.

2. En la declaración responsable previa para la realización de obras que puedan afectar a la libre circulación de especies piscícolas en cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna piscícola.

Artículo 8.4.16. Protección de la Fauna (P)

1. Se dará preferencia a las medidas de conservación y preservación en el hábitat natural de cada especie, evitando la introducción y proliferación de especies, subespecies o razas geográficas distintas a las autóctonas, dando prioridad a las endémicas, a aquellas otras cuya área de distribución sea muy limitada, así como a las migratorias.
2. En relación a los cercados y vallados, tanto en terrenos cinegéticos como en el resto del medio natural, se deberán cumplir las especificaciones técnicas recogidas en la legislación vigente sobre caza y flora y fauna. Los cercados y vallados de terrenos cinegéticos deberán construirse de forma tal que no impidan la circulación de la fauna silvestre no cinegética. La superficie y la forma del cercado deberán evitar los riesgos de endogamia en las especies cinegéticas. El levantamiento e instalación de cercas, vallados y cerramientos con fines cinegéticos estarán sujetos a declaración responsable previa, sin que en ningún caso puedan autorizarse aquellos cerramientos exteriores del coto que favorezcan la circulación de las especies cinegéticas en un solo sentido. Entre la documentación necesaria para su tramitación se incluirá un informe del organismo competente en el que se justifique la adecuación del proyecto a la ordenación cinegética.
3. Se considerarán especies protegidas en el área, el conjunto de aves migratorias y/o polípagas que pueblan y/o visitan las zonas de matorral, masas de pináceas y riberas. Igualmente, las aves visitadoras de acantilados, así como las aves rapaces que anidan en los roquedos de la sierra. Se consideran como hábitats naturales de especies, los espacios protegidos integralmente y la categoría de protección especial de sierras.
4. En los pliegos técnicos de las obras se incluirá la obligatoriedad de protección de la avifauna, la limitación de los trabajos en la época de nidificación, y en su caso, la recogida previa de los nidos.
5. En relación a la protección de la avifauna con relación al riesgo de las líneas eléctricas de alta tensión, para todos los proyectos relativos a estas infraestructuras, serán de obligado cumplimiento el Decreto 178/2006, de 10 de octubre, por el que se establecen normas de protección de la avifauna para las instalaciones eléctricas de alta tensión (BOJA 209) y el Real Decreto 1432/2008, de 29 de agosto, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión (BOE 222)
6. En relación a las obras de infraestructuras y para evitar afecciones sobre la fauna por las infraestructuras lineales debido al efecto barrera en el desplazamiento de anfibios, reptiles y mamíferos y para minimizar los casos de atropello, se recogerán las medidas establecidas en el manual COST 341 "COST 341- La fragmentación del hábitat en relación con las infraestructuras del transporte en España" (Rosell,C, et al, 2003, O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente), COST 341 "Fragmentación del hábitat causada por las infraestructuras de transporte, Fauna y Tráfico" (O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente) y "Manual europeo para la

identificación de conflictos y el diseño de soluciones”, (Rosell, C, et al, 2005, O,A, Parques Nacionales, Mº de Medio Ambiente).

Artículo 8.4.17. Protección del Paisaje (P)

1. Toda actuación deberá garantizar la preservación de la variedad, singularidad y belleza de los ecosistemas naturales y del paisaje a tal efecto, Los instrumentos de ordenación incorporarán un diagnóstico del paisaje del ámbito de referencia, que tendrá el siguiente contenido mínimo:
 - a) La identificación de los recursos y áreas de interés paisajístico para su preservación y puesta en valor.
 - b) Criterios generales o zonales de integración paisajística.
 - c) Identificación de actuaciones de intervención dirigidas a dotar de accesibilidad a los recursos, a la regeneración, en su caso, de áreas degradadas y a la mejora de la visibilidad o integración visual.
2. Los instrumentos de ordenación, conforme a su naturaleza y alcance, establecerán determinaciones para preservar los paisajes y para mejorar su calidad y percepción, conforme a los siguientes criterios.
 - a) Mantendrán el carácter y las condiciones de visibilidad de los paisajes de mayor valor y especialmente: los agropecuarios tradicionales, los abiertos y naturales, las perspectivas de elementos patrimoniales y catalogados y el entorno de los recorridos escénicos.
 - b) Integrarán las actuaciones de transformación urbanística en la morfología del territorio y del paisaje, definiendo adecuadamente los bordes urbanos y la silueta urbana, y preservando la singularidad paisajística y la identidad visual del lugar.
 - c) Establecerán medidas para el control de los elementos con incidencia en la calidad del paisaje urbano, para poner en valor las principales vistas y perspectivas que lo caracterizan y para recuperar los paisajes deteriorados.
3. Las actuaciones urbanísticas se adaptarán al entorno en el que se sitúan. Los proyectos que las definan tendrán en consideración los elementos naturales y patrimoniales, la topografía, y el resto de elementos que, conforme a lo establecido en los instrumentos de ordenación, conforman el carácter del paisaje de su ámbito de actuación.
4. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico, tales como minas, canteras, parques eólicos, vertederos, depósitos de vehículos y chatarra, escombros, etc., deberá realizarse de forma que se minimice el impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como el cumplimiento de la Legislación Ambiental vigente.
5. Se evitará la desaparición de la capa vegetal en las zonas colindantes con las vías de nueva apertura, reponiéndose en aquellas zonas en que por necesidad de las obras se haya perdido o deteriorado.

6. En aquellos casos en que, de acuerdo con las Normas Regulatoras de los Usos, se permite el establecimiento de cementerio de vehículos, estos no podrán situarse de forma que sean visibles los restos almacenados desde las vías públicas, para lo cual se vallarán o dotarán de pantallas vegetales protectoras.
7. Carteles publicitarios.
 - a) Se prohíbe la instalación de todo tipo de carteles publicitarios, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios o informativos, en todo el ámbito territorial clasificado como Suelo No Urbanizable, incluidos los márgenes de las carreteras, autorizándose exclusivamente los paneles y señales informativos de interés público. Igualmente queda prohibida la publicidad apoyada directamente o construida sobre elementos naturales del territorio, tales como roquedos, árboles, laderas, etc. En ningún caso, se podrán fijar imágenes o símbolos en las cimas de las montañas ni carteles de propaganda, inscripciones o efectos de cualquier naturaleza con fines publicitarios, informativos o conmemorativos.
 - b) Los elementos de publicidad actualmente existentes que se hallen en contradicción con lo dispuesto en este Plan General, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse las concesiones actualmente vigentes, y deberá procederse a desmontarlas una vez cumplidos los plazos actuales de autorización.
 - c) La colocación de elementos publicitarios, con excepción de los carteles informativos relacionados en el Reglamento General de Carreteras, estará sujeta a licencia municipal sin perjuicio del cumplimiento de las autorizaciones exigidas en la legislación sectorial vigente.
8. Se prohíbe el almacenamiento de vertidos o basuras en todo el ámbito, debiéndose disponer los medios adecuados para impedir el abandono de basuras y desperdicios por parte de la población visitante. Los vertidos de materiales o extracciones de tierra que pudieran originarse en el suelo urbano o urbanizable deberán ser convenientemente trasladados y depositados en vertedero acondicionado.
9. Se prohíbe expresamente la utilización de parcelas rústicas, arcenes o bordes de carreteras, caminos rurales o riberas de arroyos para el aparcamiento de vehículos rodados, pudiéndose habilitar para instalar las idóneas barreras físicas que se vieran necesarias tales como zanjas, hitos de piedra, mojones bajos, etc.
10. Se prohibirá cualquier actuación que, por su ubicación, volumen, altura, efectos sonoros, materiales, colores, u otros efectos, pudiera impedir, dañar, o dificultar la perspectiva y contemplación de los elementos especialmente protegidos, tanto desde los recorridos naturales públicos y de servidumbre, como por el hecho de su asociación visual, en caso de pretender situar dicha actuación en proximidad a aquellos elementos.
11. En la zonas de gran proyección visual se garantizará el mantenimiento del paisaje, así como su visibilidad desde las principales viarios y puntos de observación de mayor frecuentación, evitando usos no acordes con el mismo.
12. Para proteger y mejorar las cuencas visuales del municipio y crear pasillos visuales hacia los hitos referenciales más importantes tales como la vista del casco urbano y el Peñón desde la carretera A-380, o la Sierra Carbonera desde el litoral, se evitarán usos disonantes o que contaminen la visibilidad de los hitos referenciales más importantes.

Artículo 8.4.18. Protección del suelo (E)

1. La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier construcción, instalación u obra o de cualquier otra actividad comprendida en los anexos de la Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de Andalucía, deberá ir acompañada de la documentación y estudios ambientales necesarios que permitan la adopción de medidas de prevención ambiental para evitar o minimizar anticipadamente los efectos que su realización pudiera producir en el medio ambiente.
2. En el suelo no urbanizable están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o en los planes urbanísticos.
3. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de aterrazamientos producidos por la apertura de caminos, construcciones, instalaciones, cultivos, etc., en terrenos accidentados o por la disposición a fines de plantación en terraza, así como de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras, cuyas características conlleven la aparición de pendientes superiores a 15%, superen los desniveles superiores a 3 metros, afecten a una superficie de más de 2.500 m², o a un volumen superior a 5.000 m³, deberá acompañarse de la documentación técnica adecuada para garantizar la ausencia de impactos sobre la estabilidad y nivel de erosión de los suelos. La concesión de la licencia podrá quedar condicionada a la adopción de las medidas correctoras necesarias.
4. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente los extremos antes mencionados, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.
5. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente Estudio de Impacto Ambiental si su ejecución implica movimiento de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior. El Órgano Competente para la autorización o licencia correspondiente lo será también para la aprobación del Estudio de Impacto Ambiental.
6. En todo caso, se denegarán las licencias que se solicitaran para obras que no cumplimentaran los anteriores supuestos, y se paralizarán aquellas que pudieran iniciarse sin autorización, obligándose en estos últimos casos a la restitución del suelo en los términos modificados.
7. El proceso de ocupación de suelos que presenten vegetación arbórea o arbustiva debe efectuarse de forma secuencial, transformándolo sólo las zonas requeridas para los trabajos próximos en el tiempo, de forma que se eviten procesos erosivos, arrastres de material e incidencia paisajística, por la denudación prematura de suelos.

Artículo 8.4.19. Actividades extractivas y vertidos (P)

1. Las actividades extractivas deberán ajustarse a las condiciones establecidas en las Normas del presente Plan General y normativas vigentes autonómicas.

2. Los titulares de las licencias de obras serán responsables de que los vertidos de escombros que se originen en las mismas se realicen en los vertederos autorizados por la Administración correspondiente.
3. En la solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad en pendientes superiores al quince por ciento (15%) que lleve aparejado algún movimiento de tierra se incluirá en el proyecto de esta, la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad y erosionabilidad de los suelos.
4. Así mismo, podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para la estabilidad de los suelos.

CAPITULO 5. MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE RIESGOS NATURALES

SECCIÓN 1 PREVENCIÓN DE AVENIDAS E INUNDACIONES

Artículo 8.5.1. Prevención de avenidas e inundaciones(E)

1. Se consideran zonas inundables las delimitadas por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas de periodo de retorno de quinientos años, atendiendo a estudios geomorfológicos, hidrológicos e hidráulicos, así como de series de avenidas históricas y documentos o evidencias históricas de las mismas, a menos que la Administración competente, a propuesta del organismo de cuenca fije, en expediente concreto, la delimitación que en cada caso resulte más adecuada al comportamiento de la corriente. La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad que dichos terrenos tuviesen.
2. De acuerdo con el Artículo 14 del Reglamento DPH, en el conjunto de estudios de inundabilidad realizados por la Administración competente, además de la zona inundable, se incluirá de forma preceptiva la delimitación de los cauces públicos y de las zonas de servidumbre y policía, incluyendo las vías de flujo preferente.
3. Para aquellos ámbitos de planeamiento, sectores y resto de actuaciones urbanísticas, en cualquiera de las categorías de suelo urbano y urbanizable definidas por este Plan General con riesgo de avenida e inundación, se entiende que la superficie reflejada en los planos y correspondiente ficha urbanística es indicativa, debiendo ser sustituida por la que resulte del estudio detallado del cauce durante las etapas posteriores de planeamiento.
4. El desarrollo de los sectores de planeamiento en el suelo urbano y urbanizable situados en zona inundable está condicionado a que se tomen las medidas de prevención oportunas y se efectúen las medidas correctoras necesarias para su defensa. Estos sectores de planeamiento necesitarán para su desarrollo posterior informe vinculante del Organismo de aguas competente relativo a la idoneidad de las medidas correctoras planteadas.
5. Nuevos crecimientos urbanísticos.
 - a) En general, los nuevos crecimientos deberán situarse en terrenos no inundables. No obstante, en caso de que, por circunstancias urbanísticas resulte inevitable la ocupación de terrenos con riesgo de inundación, se tomarán las medidas oportunas y se efectuarán las infraestructuras necesarias para su defensa debidamente autorizadas por el organismo competente.

- b) En la ordenación de los suelos urbanizables previstos en el Plan General los cauces contarán con sección suficiente para desaguar las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Los pasos transversales de ríos y arroyos se ejecutarán mediante estructuras (puentes) de sección libre teniendo en cuenta que deben evacuar la avenida de 500 años, sin empeorar las condiciones preexistentes. Asimismo, se cuidará su diseño de modo que no sea necesaria la realización de ninguna estructura dentro del cauce y sin que los estribos correspondientes afecten a la vegetación de ribera. Con este fin, los estribos se situarán respetando, al menos, la zona de servidumbre de cinco metros y la vía de intenso desagüe.
- c) La ejecución de los planes de desarrollo de los nuevos crecimientos, estará condicionada a la realización previa de las infraestructuras que garanticen el desagüe de avenidas de 500 años de periodo de retorno en los cauces afectados.

En estos ámbitos, en tanto no se ejecuten las obras de defensa descritas en los puntos anteriores, serán de aplicación las limitaciones de ordenación y uso establecidas para los terrenos inundables.

- 6. En aquellos casos en los que el riesgo de inundación o de alteración de la red de drenaje natural sea considerable, se solicitará por el Ayuntamiento previo a la concesión de posibles licencias de obras, el deslinde del cauce público al Organismo competente.
- 7. El Ayuntamiento deberá redactar un Plan de Protección Civil que contemple las medidas necesarias para salvaguardar la integridad física de las personas que habitan las edificaciones situadas en las zonas inundables de los cauces fluviales en caso de avenidas extraordinarias.

SECCIÓN 2 PREVENCIÓN DE RIESGOS GEOTÉCNICOS

Artículo 8.5.2. Prevención de riesgos naturales del terreno(E)

- 1. En las actuaciones de transformación de suelos para usos urbanos y agrícolas en regadío, en coherencia con la superficie que en cada caso tenga la actuación, se deberán efectuar los procedimientos necesarios para favorecer la complementariedad e integración de las tareas de ejecución de obras con las de consolidación y restauración del medio natural, así como los ajustes entre la ordenación de usos y las situaciones potenciales de riesgo.
- 2. En las zonas de riesgo de erosión alta o muy alta los proyectos de transformación de usos del suelo definirán las medidas de prevención de riesgos a adoptar durante las fases de ejecución de obras para asegurar la evacuación ordenada de las aguas pluviales generadas y la retención de los materiales sueltos erosionados en las zonas de obra sin suficiente consolidación.
- 3. Las zonas agrícolas situadas en zonas de riesgo de erosión serán objeto de implantación de estructuras agrícolas tendentes a fijar el suelo, tales como muretes de contención, terrazas de retención, bancales, infraestructuras de drenaje y otras, y deberán adoptar prácticas agrarias preservadoras del suelo.
- 4. Se recomienda la restitución de la vocación forestal de los suelos en que sus características físicas, productivas y/o ecológicas, no justifiquen su dedicación a la actividad agrícola.

5. Las actuaciones en zonas de riesgo alto o muy alto de erosión que impliquen movimientos de tierra deberán desarrollar medidas orientadas a corregir los factores que favorezcan los procesos de erosión. En particular, las nuevas extensiones urbanas adoptarán las medidas adecuadas para minimizar sus efectos territoriales y ambientales en las distintas fases de su ejecución, y programarán y valorarán las actuaciones necesarias para garantizar una correcta restitución de las funciones naturales. Las nuevas extensiones urbanas deberán:
- a) En cuanto a la técnica y materiales a emplear, las obras de urbanización y construcción de edificaciones deberán adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, en base a los resultados de los estudios a realizar.
 - b) Restituir la continuidad de los cauces naturales interceptados, en su caso, en el proceso de ejecución de la urbanización mediante su acondicionamiento y eventual construcción de obras de drenaje transversal.
 - c) Controlar las escorrentías inducidas por la actuación urbanística en lluvias extraordinarias, estableciendo los medios que minimicen la alteración de los caudales con respecto al régimen natural.
 - d) Verificar el comportamiento de las infraestructuras de drenaje ante posibles lluvias extraordinarias.
 - e) En el supuesto de potenciación de los flujos hídricos se adoptarán medidas tanto de diseño de la actuación urbanística mediante el incremento de zonas ajardinadas y niveladas, como de racionalización de las redes pluviales y de drenajes laterales de los viarios mediante regulación, laminación y almacenamiento de caudales u otras.
 - f) Considerar las repercusiones de las actuaciones urbanísticas en su conjunto, urbanización y edificación, sobre la infiltración del agua en el suelo y subsuelo e incorporar las infraestructuras y medidas de prevención y corrección adecuadas para restituir las escorrentías subterráneas.
 - g) Realizar la regeneración del régimen hidrogeológico, acondicionando suelos y formas del terreno para favorecer la infiltración.
 - h) Se prestará especial atención a las obras de evacuación y conducción de aguas pluviales, que se dimensionarán con la amplitud suficiente y siguiendo estrictamente los criterios técnicos y normas aplicables. La ordenación de los terrenos recogerá la obligación de mantener estas infraestructuras en buenas condiciones, tanto en la fase de ejecución como durante el posterior uso de los terrenos. El Proyecto de Urbanización habrá de controlar la escorrentía superficial con un diseño de vertientes que evite la concentración de las aguas en las zonas más deprimidas topográficamente para evitar de este modo el posible riesgo de avenidas e inundaciones.
 - i) Las redes de saneamiento y abastecimiento de la urbanización se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías. Todo ello sin perjuicio de lo que establezca la legislación de aplicación.

- j) En el diseño de la red viaria se debe buscar la buena integración paisajística de la misma y se procurará reducción del movimiento de tierras, animando a adaptar las vías a la topografía, debiendo el proyectista tratar de conjugar ambas exigencias, pero sin que ello comprometa la mejor orientación de los futuros edificios. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad.

Artículo 8.5.3. Taludes, terraplenes y plataformas(E)

1. Como criterio de ordenación se deberá mantener la topografía existente y minimizar el volumen de movimientos de tierras, evitando la creación de grandes explanadas con taludes perimetrales. La urbanización se acomodará en lo posible a la configuración primitiva del terreno, evitándose alteraciones y transformaciones significativas del perfil existente.
2. Los taludes en desmonte y terraplén y las plataformas constructivas deberán ejecutarse aplicando técnicas de construcción sismorresistente y deberán disponer de medidas de control del drenaje. Los desmontes, los muros y en general los taludes, deberán tener unos acabados que permitan una fácil integración paisajística y que eviten la erosión.
3. Los taludes no rocosos con altura superior a los 7 metros deberán ser objeto de análisis de riesgo de rotura si resultasen catastróficos los daños aguas abajo que de ello pudieran derivarse. Asimismo, dispondrán de medidas de control del drenaje, tanto en su base como en su zona superior, y serán objeto de actuaciones de consolidación y de tratamiento vegetal con especies autóctonas.
4. En aquellos taludes en que sea necesaria la construcción de muros de contención, éstos presentarán la menor altura posible, serán realizados en piedra, encachados en piedra o con elementos prefabricados que favorezcan el recubrimiento por la vegetación en coherencia con el paisaje de su entorno. Se evitará el acabado en hormigón visto o las escolleras, salvo cuando queden ocultos por la edificación o vegetación. Los taludes no rocosos deberán ser cubiertos de vegetación con especies características autóctonas, con sus correspondientes controles de drenaje y erosión.
5. La consolidación y tratamiento paisajístico de los taludes perimetrales a las explanaciones destinadas a la edificación constituirán las actuaciones prioritarias para la integración topográfica de las implantaciones urbanísticas. Con carácter general los taludes en desmonte serán apantallados por la edificación e instalaciones anexas. Los terraplenes de las explanadas se concretarán en diferentes acabados estéticos que se obtendrán de la combinación diferencial entre los siguientes tratamientos:
 - a) Muros y/o estructuras de contención y estabilización de taludes.
 - b) Cubiertas herbáceas y arbustivas que garanticen el control de las escorrentías y la erosión en los suelos inclinados.
 - c) Arboleda mediterránea dispersa o en pequeños grupos con el doble objetivo de apoyar las funciones de protección de los taludes y favorecer la integración de la edificación.

SECCIÓN 3. PREVENCIÓN DE RIESGOS DE INCENDIO**Artículo 8.5.4. Protección contra incendios(E)**

1. Prevención de incendios forestales. Serán de obligado cumplimiento la Ley Forestal vigente, la Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra los incendios forestales, el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y disposiciones vigentes del Decreto 371/2010, de 14 de septiembre, de Prevención de Incendios Forestales.
2. Tanto el planeamiento urbanístico de desarrollo, como las condiciones de diseño y construcción de los edificios, en particular el entorno inmediato de éstos, sus accesos, sus huecos en fachada y las redes de suministro de agua, deben posibilitar y facilitar la intervención de los servicios de extinción de incendios. En especial, se implantarán las bocas contraincendios en aquellas vías de acceso restringido al tráfico que por ser preexistentes cuenten con una sección que dificulte el acceso de los vehículos de este servicio público.
3. En los ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable colindantes a áreas forestales (Zona de Influencia Forestal) se elaborará con ocasión de la aprobación del Proyecto de Urbanización un Plan de Autoprotección para la lucha contra los incendios forestales y será obligatoria la constitución de una entidad urbanística de conservación para que asuman las prescripciones y vigilancia de dicho Plan de Autoprotección. El Ayuntamiento podrá relevar de la constitución de la entidad urbanística de conservación si asume directamente las obligaciones de protección civil y de protección contra riesgos de incendio.
4. En todas las zonas declaradas urbanas o urbanizables, con riesgo de incendios alto (Zonas forestales o Zonas de influencia forestal) tienen que tener una regulación de uso y/o de edificabilidad en la que se recojan las medidas preventivas “Medidas en la interfaz urbano - forestal” recogidas en las “Medidas correctoras relativas a los incendios forestales” del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General.
5. En terrenos forestales y zonas de influencia forestal (franja de 400 metros circundante a los terrenos forestales) los núcleos de población, edificaciones, instalaciones de carácter industrial y urbanizaciones deberán mantener una franja de seguridad, de una anchura mínima de 15 metros, libre de residuos, matorral y vegetación herbácea, pudiéndose mantener las formaciones arbóreas y arbustivas en la densidad que en su caso se determine en el correspondiente Plan de Autoprotección.

Los propietarios de las viviendas, instalaciones y terrenos a que se refieren los apartados anteriores podrán agruparse para su protección común bajo una sola faja de seguridad, siempre que su proximidad y las condiciones del terreno lo permitan.

El ámbito del Plan afecta a todos los terrenos forestales del término municipal entendiéndose por tales los definidos en el Artículo 1 de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía.

6. En la nueva edificación o reforma de la existente deberá justificarse el cumplimiento de las exigencias básicas de protección contra incendios, establecidas en el Código Técnico de la Edificación y demás normativa que resulte de aplicación.

7. La utilización de explosivos en derribos, desmontes y excavaciones requerirá la previa concesión de expresa licencia municipal para ello. La solicitud de esta licencia se formulará aportando fotocopia de la guía y permiso de utilización de explosivos expedidos por la Autoridad Gubernativa. El Ayuntamiento, vistos los informes de los servicios técnicos municipales, podrá denegar dicha licencia o sujetarla a las condiciones que considere pertinentes para garantizar en todo momento la seguridad pública, de los inmuebles próximos y de sus moradores y ocupantes.
8. En los ámbitos colindantes con zonas forestales arboladas o con riesgo alto de incendio, la línea de edificación estará situada a una distancia no inferior a 25 metros en los suelos urbanos y de 100 metros en los suelos urbanizables, en estas bandas solo se permitirán los sistemas de espacios libres. La zona edificada o urbanizada dispondrá preferentemente de dos vías de acceso y de evacuación de alternativas, cada una de las cuales tendrá una anchura de 5 metros más arcenes laterales. Cuando no sea posible disponer de ambas vías alternativas, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco circular de 12,50 metros de radio.

Artículo 8.5.5 Planes de Autoprotección (P)

En aplicación de los Artículos 26, 32, 33 y Sección Cuarta, relativa a los Planes de Autoprotección de la Ley 5/1999, 29 de junio, así como los Artículos 24 y 33 del Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales, se tendrán en cuenta las siguientes determinaciones:

- a) Las empresas, núcleos de población aislada, urbanizaciones, campings e instalaciones, o actividades ubicadas en Zona de Peligro, así como las asociaciones o empresas con fines de explotación forestal que realicen labores de explotación dentro de dichas zonas, deberán elaborar el preceptivo Plan de autoprotección.
- b) El Plan de Autoprotección será elaborado, con carácter obligatorio y bajo su responsabilidad, por los titulares, propietarios, asociaciones o entidades urbanísticas colaboradoras o representantes de núcleos de poblaciones aisladas, urbanizaciones, campings, empresas e instalaciones o actividades ubicadas en Zona de Peligro.
- c) En todo caso dichas construcciones y/o actividades mantendrán una faja de seguridad, de anchura mínima de quince (15) metros, libre de residuos, de matorral y de vegetación herbácea (pudiéndose mantener la masa arbolada y arbustiva aclarada), u otros elementos que permitan, faciliten o incrementen la propagación del fuego.

Artículo 8.5.6 Tramitación de los Planes de Autoprotección:

De acuerdo con el Artículo 44 de la Ley 5/1999, de 29 de junio corresponde a las Entidades Locales la aprobación de los Planes de Autoprotección. El Plan de Autoprotección deberá ser presentado ante el Ayuntamiento y remitida copia de este, una vez diligenciada de entrada en el Ayuntamiento, a la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de Cádiz, sin perjuicio de la colaboración que pueda prestar la Consejería competente en materia forestal. El plazo de presentación de este plan será de seis meses como máximo a partir de la obtención de la correspondiente autorización administrativa de la actividad.

CAPITULO 6. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE URBANO**Artículo 8.6.1. Definición (P)**

1. Se agrupan bajo este título todas las medidas cuyos fines principales son por un lado la higiene y el decoro y por otro la consecución de una escena urbana estéticamente aceptable.
2. Sin perjuicio de las medidas particulares de protección que se establecen en el presente PGOU y de las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente Urbano que en su día pueda aprobar el Ayuntamiento, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito municipal las medidas de protección del medio ambiente urbano que se exponen a continuación

Artículo 8.6.2. Regulación de la publicidad (P)

1. Los carteles, anuncios y rótulos publicitarios se consideran elementos decisivos en la configuración del paisaje urbano y, por ello, su instalación, tanto en las fachadas de las edificaciones como en la vía pública, está sujeta a licencia municipal previa.
2. Para su obtención será preceptivo aportar la documentación necesaria para que el Organismo que ha de otorgarla pueda conocer con precisión la actuación pretendida que, en cualquier caso, habrá de integrarse compositivamente en el medio en que se enclava.
3. Los carteles, anuncios y rótulos semejantes en las fachadas o sobre los edificios quedan expresamente sometidos a licencia municipal previa. La solicitud de licencia irá acompañada del correspondiente proyecto de la instalación, donde se manifiestan sus características técnicas y se garantiza su integración compositiva con el resto de los elementos arquitectónicos de la fachada. En las instalaciones sobre cubierta que requieran estructura portante es obligatorio además acompañar proyecto y cálculo realizado por técnico competente.
4. Se establece la prohibición expresa de realizar publicidad fuera de los tramos urbanos en cualquier lugar que sea visible desde las calzadas de la carretera y, en general, cualquier anuncio que pueda captar la atención de los conductores que circulan por la misma.

Artículo 8.6.3. Terrenos no edificados (P)

1. Los propietarios de terrenos no edificados habrán de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. En particular, los propietarios de solares están obligados a mantener su limpieza evitando la acumulación de residuos o cualquier otro foco de contaminación.
2. Igualmente, los propietarios de solares, en tanto los mismos permanezcan sin edificar, deberán cerrarlos mediante la construcción de un muro de obra de fábrica de dos metros de altura, pintado o enlucido en blanco o color, de tonalidad clara. El muro deberá construirse obligatoriamente en las alineaciones que correspondan por aplicación del planeamiento vigente. El citado muro podrá ser derruido y sustituido por otro sistema de cerramiento, que en cualquier caso garantizará la seguridad de las personas, una vez que se haya obtenido licencia para edificar sobre el citado solar y el muro resulte un obstáculo para el normal ejercicio de la obra.

3. Para la mejora de las condiciones estéticas, el Ayuntamiento podrá formular una ordenanza especial que regulará éstas y otras situaciones análogas.

Artículo 8.6.4. Seguridad y decoro público en los edificios (P)

1. Los propietarios de edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas a fin de mantener, en todo momento, las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. A los fines meramente enunciativos se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público:
 - a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.
 - b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado de los paramentos de fachadas.
 - c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos o carteles.
2. Para obtener mejoras o beneficios de interés general se podrá imponer, además, la ejecución de obras consistentes en la conservación o rehabilitación de fachadas o espacios visibles desde la vía pública sin que previamente estén incluidas en Plan alguno. El coste de estas obras será asumido, hasta el contenido normal del deber de conservación por el propietario y en la cuantía que exceda de dicho deber, a costa de la entidad que lo ordene.

Artículo 8.6.5. Instalaciones en la vía pública (P)

Quedan prohibidas las instalaciones de terrazas cubiertas con elementos constructivos estables en los espacios públicos. Estas sólo podrán construirse en los casos en que el Ayuntamiento expresamente lo autorice, y en tales casos dichas instalaciones tendrán un carácter provisional y deberán realizarse con elementos constructivos muy ligeros y cubriciones con el sistema exclusivo de toldetas móviles y sin que en ningún caso se interrumpa físicamente la circulación peatonal, ni a través incluso del propio espacio cubierto por las toldetas, debiendo presentarse para su aprobación el proyecto correspondiente.

Artículo 8.6.6. Integración de los edificios en el paisaje urbano y protección paisajística del entorno (P)

1. En el proyecto de edificación se diseñarán necesariamente las fachadas de las plantas bajas de modo integrado en el conjunto de la edificación, sea cual sea el uso a que se destinen.
2. Se justificará gráficamente la adecuación de la fachada de la edificación proyectada con las existentes.
3. Las construcciones en ladera evitarán la aparición de la estructura del edificio, pilares y cadenas de arriostramiento, debiendo quedar éstos ocultos por muros de fábrica de mampostería, ladrillo u otro acabado, tratados como fachada, y por tanto previstos desde el proyecto edificatorio.

4. Se considerarán como áreas de protección paisajística todas aquellas que, por su destacada posición en el marco urbano o rural, requieran un estudio más detallado de la afección que toda nueva obra supone en cuanto a la alteración del paisaje. El Ayuntamiento, a fin de regular dicha protección, podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle o Plan Especial que justifique la integración paisajística de las posibles intervenciones.
5. Es obligatorio el respeto de las masas arbóreas del paisaje urbano de los núcleos urbanos y urbanizaciones.
6. En los nuevos sectores, cualquiera que sea su uso, se prestará especial atención al diseño de los bordes y zonas periféricas, rematando las actuaciones con límites claros ya sean viales o franjas arboladas a fin de crear una imagen acabada y evitar zonas de transición degradadas.
7. En todo el ámbito del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable, se prohíben todo tipo de instalaciones aéreas de suministro de servicios públicos, salvo en el caso de las excepciones y condiciones contempladas en la correspondiente legislación sectorial. Con estas consideraciones, la nueva instalación y la sustitución o ampliación de redes de servicios, se efectuará mediante canalización subterránea. Esto afecta, en particular, a las redes de energía eléctrica y de telecomunicación, aunque sean de baja, media y alta tensión o de servicio supramunicipal.
8. La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia, así como en los planes de restauración.
9. Las obras de nueva edificación deberán proyectarse tomando en consideración la topografía del terreno, la vegetación existente, la posición del terreno respecto a cornisas, hitos u otros elementos visuales, el impacto visual de la construcción proyectada sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en términos de soleamiento y ventilación de las construcciones de las fincas colindantes y, en vía pública, su relación con ésta, la adecuación de la solución formal a la tipología y materiales del área, y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.
10. La Administración Urbanística Municipal podrá exigir la inclusión en la documentación con la que se solicite licencia, de un estudio de visualización y paisaje urbano en el estado actual, y en el estado futuro que corresponderá a la implantación de la construcción proyectada. En concreto, esto se realizará para las actuaciones que puedan afectar a las cuencas visuales más importantes:
 - a) Vista del casco urbano de La Línea desde la carretera A-310.
 - b) Peñón de Gibraltar
 - c) Vistas hacia los calares y sierras de La Línea, por su gran calidad paisajística.
11. Sobre la base de un análisis del lugar en que se identifiquen sus límites visuales desde los puntos de contemplación más frecuentes, las vistas desde o hacia el sitio a conservar o crear, las siluetas características, así como los elementos importantes en cuanto a rasgos del paraje, puntos focales, arbolado y edificios

existentes, los Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle, justificarán la consecución de unidades coherente en el aspecto formal. La solución adoptada deberá contemplar al menos los siguientes aspectos:

- a) Creación de una estructura espacial comprensiva tanto del sistema de espacios abiertos (áreas verdes, grandes vías) como del de los espacios cerrados (plazas, calles, itinerarios del peatón).
- b) Establecimiento de criterios para la disposición y orientación de los edificios en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos más frecuentes e importantes de contemplación, especialmente la línea del litoral a las que se deberán ordenar las edificaciones perpendicularmente a dicha línea para evitar barreras visuales.
- c) Establecimiento de criterios selectivos o alternativos para el empleo armónico de los materiales de urbanización, de edificación y de ajardinamiento, así como de las coloraciones permitidas para los mismos.

Artículo 8.6.7. Integración de fachadas en el paisaje urbano edificado (P)

1. Se podrá autorizar el cerramiento de terrazas y balcones existentes de acuerdo con las determinaciones de un proyecto del conjunto de la fachada, que deberá presentar la comunidad o el propietario del edificio.
2. En edificios en que se hubieran realizado cerramientos anárquicos de terraza, el Ayuntamiento podrá requerir para la adecuación de estas una solución de diseño unitario.

Artículo 8.6.8. Integración paisajística de los cerramientos de parcelas y solares (P)

1. El diseño de los cerramientos definitivos de parcelas urbanas se incluirá siempre en los proyectos de obras o de actividades, con el fin de que el diseño del cerramiento armonice formalmente con las construcciones y los espacios libres privados de la parcela, así como con las características escénicas del sector.
2. Las obras de fábrica deberán mantenerse en todo momento en condiciones óptimas de conservación y ornato, incluyendo el tratamiento de revoco, enlucido o pintura que hubieran sido establecidas en la licencia de obras.
3. Los elementos de forja o metálicos se mantendrán en perfecto estado de conservación, debiendo ser retirados y sustituidos por elementos iguales o similares características formales cuando se queden obsoletos o presenten desperfectos significativos.
4. Las plantaciones que formen parte del cerramiento estarán sujetas a las preceptivas labores de poda y mantenimiento, evitando en cualquier caso que alteren las condiciones de movilidad de los espacios públicos adyacentes.
5. En cerramientos transparentes o semiopacos se evitarán los apantallamientos por medio de elementos no vegetales.

Artículo 8.6.9. Cumplimiento de la accesibilidad en el espacio urbano (P)

En los proyectos se justificará el cumplimiento del Real Decreto 1544/2007, de 23 de noviembre, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los modos de transporte para personas con capacidad y el Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificación, así como el Decreto 293/2009, de 7 de

julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, y la Ley 1/99 de 31 de Marzo de atención a las personas con Discapacidad.

Artículo 8.6.10. Medidas de conservación de las especies silvestres ligadas al medio urbano (P)

1. Los lugares de reproducción y residencia y dormideros habituales de alguna especie silvestre relevante, serán respetados al máximo.
2. Si ineludiblemente hubiesen de realizarse obras que las pudieran afectar, se deberá seguir el protocolo de actuaciones que la Consejería de Medio Ambiente hubiese elaborado para tales situaciones, debiéndose, en cualquier caso, notificar a dicha Consejería la existencia del proyecto de obras desde el principio al objeto de que se incluyeran las medidas técnicas pertinentes a fin de minimizar los impactos previstos sobre tales especies

CAPITULO 7. MEDIDAS INSERCIÓN AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICA DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 8.7.1. Definición y objetivos (P)

1. Se agrupan en este capítulo las medidas relativas a la inserción de las actuaciones urbanísticas en el territorio con los siguientes objetivos:
 - a) Contribuir a la protección ambiental y a la sostenibilidad del territorio.
 - b) Evitar el proceso de uniformidad y banalización del paisaje y contribuir a mantener su diversidad.
 - c) Asegurar la correcta inserción de las actuaciones urbanísticas.
2. A efectos de estas medidas se entiende por actuación todo acto de parcelación, urbanización, edificación y cualesquiera otros actos de transformación del suelo cuya finalidad sea la implantación de usos residenciales, turísticos, industriales o terciarios en el suelo urbanizable y las infraestructuras viarias, ferroviarias e hidráulicas.

Artículo 8.7.2. Principios para la integración de las actuaciones en el territorio (P)

1. Las actuaciones serán acordes con su entorno próximo y compatible con el equilibrio ecológico. Preverán y adoptarán las medidas de corrección y mejora adecuadas para su inserción territorial, en particular las establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental de este Plan.
2. El diseño y ejecución de la urbanización y las infraestructuras se realizarán siguiendo criterios de reducción del impacto sobre los recursos, respeto a los espacios frágiles y singulares y restauración de las zonas y sistemas naturales alterados.
3. En el diseño y ejecución de las actuaciones urbanísticas se implementará las medidas necesarias en cuanto a consolidación y estabilización de suelos, control del drenaje, establecimiento de zonas de amortiguación de

efectos y prevención de procesos físicos y riesgos para evitar incidencias negativas sobre sistemas naturales, servicios generales y predios colindantes.

4. La imagen de la actuación urbanística deberá exteriorizar un equilibrio entre los contenidos verdes de los espacios libres y jardines, los naturales de las divisorias visuales y laderas con fuerte pendiente y los espacios contruidos.

Artículo 8.7.3. Criterios de sostenibilidad, diseño y planificación (P)

1. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización definirán los estándares, requisitos técnicos y directrices que han de orientar las actuaciones urbanísticas de acuerdo con los siguientes criterios de sostenibilidad:
 - a) En materia de aguas, considerarán su ciclo completo, desde el abastecimiento hasta el vertido final, incluyendo su reutilización. Se efectuará la separación y racionalización de las redes de aguas potables, negras, grises y residuales depuradas y la depuración y reutilización integral del agua.
 - b) En materia de energía preverán la utilización de distintas formas de consumo energético a fin de racionalizar el consumo de recursos y reducir la dependencia de fuentes de energía no renovables, introduciendo instalaciones de generación de energías renovables, especialmente energía solar térmica y, en su caso, fotovoltaica.
 - c) En materia de movilidad, se propiciará la planificación para el fomento de los desplazamientos a pie o en bicicleta y la reducción de la movilidad motorizada privada.
 - d) En relación con el proceso de urbanización, se considerará el ciclo completo de la actuación, desde el propio proyecto, fases de obra y conclusión para aplicar criterios y medidas susceptibles de minimizar las incidencias ambientales. Estos criterios y medidas deberán considerar: la protección del medio natural, la restitución y restauración de los sistemas naturales, la inserción paisajística y la prevención y minimización de riesgos naturales.
2. Los Criterios de diseño y planificación que adoptarán los instrumentos de planeamiento de desarrollo y/o los proyectos de urbanización son los siguientes:
 - a) Prevenir efectos significativos sobre el drenaje natural no incrementando los coeficientes de escorrentía evaluados para los suelos en estado natural.
 - b) Evitar efectos significativos sobre los recursos hidrogeológicos no reduciendo la tasa de infiltración del agua en el suelo y subsuelo.
 - c) Se adaptarán a la topografía, propiciándose la edificación en diferentes volúmenes y rasantes evitando las edificaciones situadas sobre extensas explanaciones del terreno.
 - d) Buscar la mejor orientación bioclimática de las edificaciones, zonas verdes y espacios públicos.
 - e) Adoptar las medidas que garanticen el tránsito de la fauna.

- f) Poner en valor las formaciones y elementos vegetales autóctonos. La jardinería será mayoritariamente xérica.
- g) Adoptar medidas de integración visual en el entorno.
 - Ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros del conjunto hacia los panoramas exteriores.
 - Los proyectos de edificaciones e infraestructuras, así como la ejecución de las obras deberán realizarse de manera que los materiales, formas, colores y acabados en los mismos sean acordes con el paisaje del entorno.
 - No se permitirá emplear cubiertas que supongan una ruptura de los tonos dominantes / tradicionales en el resto de las edificaciones.
 - El Ayuntamiento velará por que las nuevas construcciones efectivamente acaben las fachadas y medianerías; requisito sin el cual no se expedirá la certificación de fin de obra.
- 3. Los nuevos trazados viarios, al objeto de minimizar el impacto en el paisaje se insertarán en el terreno con los siguientes criterios:
 - a) Siguiendo en lo posible la forma del relieve natural y limitando el ancho de calzada y taludes a los mínimos adecuados a la funcionalidad prevista para ellos.
 - b) Se vegetarán los taludes con sus correspondientes controles de drenaje y erosión y se plantará arboleda adecuada en las calles, espacios abiertos y aparcamientos.
 - c) En los trazados que discurran por lugares de vistas de interés se deberá prever miradores que permitan la visión de los puntos notables del paisaje.
 - d) Las pantallas antirruídos, en caso de ser necesarias, serán en lo posible vegetales o bien de tierra u otros materiales que puedan ser cubiertos de vegetación.

Artículo 8.7.4. Medidas de protección ambiental en los instrumentos de desarrollo (P)

- 1. El planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización o ejecución de actuaciones, a través de los cuales se materializarán las propuestas contenidas en el Plan, deberán incorporar las siguientes medidas de protección ambiental:
 - a) Se deberá concretar el sistema de saneamiento, abastecimiento y recogida de residuos sólidos urbanos, los cuales han de ampliarse para la totalidad de los terrenos a urbanizar, así como su conexión a las redes municipales de saneamiento y abastecimiento y la inclusión en el sistema de gestión de los residuos sólidos urbanos a nivel municipal.
 - b) Previsión de redes separativas de aguas domésticas.

- c) Justificar la disponibilidad del abastecimiento de agua para puesta en carga de los nuevos suelos, especificando los consumos según los diferentes usos que se contemplen.
 - d) Se deberá garantizar antes de la ocupación de los nuevos suelos o del funcionamiento de las actividades a desarrollar la ejecución y buen estado de los distintos sistemas de abastecimiento y saneamiento, así como el resto de las distintas infraestructuras de urbanización.
 - e) En relación a la recogida de residuos sólidos urbanos se deberán contemplar la recogida selectiva de los mismos.
 - f) En los sectores de uso global residencial, fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad.
 - g) En sectores de uso mixto, se evitará la proliferación de zonas monofuncionales.
 - h) Para los nuevos suelos clasificados como Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con uso industrial se deberá detallar la naturaleza de las actividades a implantar, así como los indicadores y valores mínimos de los vertidos, que se deberán determinar en función de las características mínimas previstas para las instalaciones de depuración, y de las emisiones a la atmósfera, conforme a la normativa vigente sobre calidad del aire.
 - i) En los distintos suelos industriales previstos se deberán tener en cuenta la implantación o no de actividades que generen ruidos, olores, u otros contaminantes atmosféricos, en función de los vientos predominantes y de las características climatológicas de la zona, que deberán quedar detalladas tanto en el planeamiento de desarrollo de los nuevos suelos industriales como en los proyectos respectivos, sin menoscabo de la aplicación de la legislación de protección ambiental aplicable para el desarrollo de las actividades a desarrollar.
 - j) Para todos los suelos industriales se deberá garantizar la suficiente separación física de otras actividades o usos (residenciales, recreativas, equipamiento, etc.), para lo cual se recomienda la dotación de espacios libres perimetrales a estos suelos y accesos independientes que impidan molestias a las poblaciones cercanas o al desarrollo de otras actividades.
 - k) Para los sectores de uso dominante industrial en los que por las características de las instalaciones que puedan localizarse en ellos, se generen residuos peligrosos, se deberá garantizar la infraestructura mínima de un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo.
 - l) Los planes de desarrollo de las actuaciones previstas por este Plan General incorporarán aquellas medidas encaminadas a la reducción de la emisión de la CO₂ a la atmósfera.
2. Los Proyectos de Urbanización en desarrollo de los instrumentos de planeamiento contemplados en el Plan General deberán, prever en lo posible:
- a) Contemplar la reducción de los movimientos de tierra en el establecimiento de su ordenación detallada, exigiendo que su Proyecto de Urbanización, incluya medidas de gestión de los citados movimientos y de sus vertidos.

- b) La utilización de materiales de tierras y escombros en la ejecución de la red viaria. El material de préstamo para rellenos a utilizar en las obras que se ejecuten como consecuencia del desarrollo del planeamiento u otras obras de mejora de infraestructuras internas deberá proceder de explotaciones debidamente legalizadas y autorizadas por el organismo competente.
- c) Fomentar la creación y extensión de la red de agua procedentes de recursos no potables, previa autorización del organismo de cuenca, destinada al riego de zonas verdes, bocas contra incendios o limpieza pública, independiente de la red local de abastecimiento/suministro.
- d) Así mismo, se procurará establecer sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas de lluvia en los edificios, en vías urbanas y aparcamientos o en campos y pistas deportivas para su posible posterior utilización para riego.
- e) Aplicar una política de ahorro de agua que cubra accesorios ahorradores de agua tanto en las edificaciones públicas como en los espacios públicos.
- f) Los proyectos de obra de urbanización de espacios libres públicos y los proyectos de edificación que incluyan el tratamiento de espacios libres de parcela, deberán utilizarse predominantemente superficies permeables, minimizándose la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario.
- g) Tratarán de reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, sustituyéndola por soluciones de pavimento filtrante y plantación de arbolados que suavicen su impacto visual.
- h) Conectar con la red de movilidad peatonal y ciclista del resto del casco urbano y procurar zonas de aparcamientos para sus usuarios.
- i) Promover la inserción de vegetación en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas vegetales en aquellos casos que así lo requieran los diseños arquitectónicos.

Artículo 8.7.5. Medidas de protección, prevención y evaluación ambiental (P)

1. Los instrumentos de prevención y control ambiental regulados por la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental (GICA), tienen por objeto prevenir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente de determinadas actuaciones.
2. Toda actividad o actuación que se encuentre en las categorías del Anexo de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberá ser sometida al procedimiento de prevención ambiental correspondiente.
3. Las actuaciones sometidas a estos instrumentos de prevención y control ambiental no podrán ser objeto de licencia municipal de funcionamiento de la actividad, autorización sustantiva o ejecución sin la previa resolución del correspondiente procedimiento regulado por la GICA.

Artículo 8.7.6. Calificación ambiental (P)

1. Corresponde a los Ayuntamientos la tramitación y resolución del procedimiento de calificación ambiental, así como la vigilancia, control y ejercicio de la potestad sancionadora con respecto a las actividades sometidas a este instrumento.
2. La calificación ambiental favorable constituye requisito indispensable para el otorgamiento de la licencia municipal correspondiente.
3. Están sometidas a calificación ambiental las actuaciones, tanto públicas como privadas, así señaladas en el Anexo I de la GICA y sus modificaciones sustanciales tal y como se definen en dicha Ley.
4. Los procedimientos de Calificación Ambiental que resulten necesarios se instruirán en base a la legislación aplicable, así como a los siguientes criterios:
 - a) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos de ruidos y vibraciones
 - b) Garantizar el cumplimiento de los niveles y controles legalmente establecidos para la emisión de otros contaminantes atmosféricos.
 - c) Análisis de la influencia que el tráfico de vehículos generado por la actividad concreta, pudiera tener sobre los accesos y fluidez de la circulación en la zona.

Artículo 8.7.7. Autorizaciones y permisos de carácter ambiental (P)

Antes de la ejecución de las obras que definan los Proyectos de Urbanización, se deberán gestionar, ante el organismo competente, los permisos, autorizaciones, concesiones y demás tramites a que haya lugar para permitir la ejecución de determinadas obras.

Artículo 8.7.8. Estudio de Inserción Paisajística (P)

Para aquellas actuaciones urbanísticas en suelo urbano, consolidado o no y en el suelo no urbanizable, que se realicen al amparo del presente Plan General pero que, no estén contenidas en el Informe de Valoración Ambiental de conjunto del Plan General o que estando en contenidas tengan impactos significativos sobre el paisaje, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un estudio ambiental y/o de inserción paisajística de la actuación con el contenido y alcance que considere oportuno, en función de la mayor o menor entidad de dicha actuación.

Artículo 8.7.9. Obligación de restitución medioambiental (P)

1. Los responsables por acción u omisión de cualquier deterioro del medio ambiente estarán obligados a la restitución del estado original a su costa, mediante la adopción de las medidas de ejecución de las obras precisas para tal fin, las cuales deberán ser aprobadas u ordenadas previamente por el Ayuntamiento, con los plazos y condiciones pertinentes.
2. Los responsables o titulares de explotaciones o usos extractivos, en activo o no, están obligadas a rehabilitar el entorno degradado a consecuencia de su propia actividad, de acuerdo con lo establecido en el párrafo anterior.

CAPITULO 8. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

Artículo 8.8.1. La protección arqueológica (E)

1. Constituyen el patrimonio arqueológico del municipio los bienes muebles o inmuebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie o en el subsuelo. A efectos de la aplicación de las determinaciones normativas, estas Normas Urbanísticas distinguen entre:
 - a) Patrimonio arqueológico subyacente, del que forman parte todos aquellos depósitos, artefactos y estructuras producidos por la actividad humana a lo largo de la historia y que yacen bajo la cota de superficie del terreno.
 - b) Patrimonio arqueológico emergente, entendido como todos aquellos inmuebles o restos de relevancia histórica susceptibles de ser investigados con metodología arqueológica.
2. En aplicación del contenido del Artículo 31 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, el Plan, en el plano OE.SNU SUELO NO URBANIZABLE Y AFECCIONES establece una zonificación arqueológica y las pertinentes cautelas arqueológicas para la actuación urbanística.
 - a) El plano de Ordenación delimita aquellas áreas del territorio donde existe evidencia o se presume la existencia de restos arqueológicos, y que han de ser protegidas para propiciar la investigación y conservación de los mismos, para lo cual se establece un grado de cautela.
 - b) Las cautelas arqueológicas se establecen en función de la densidad de restos conocidos y su interés científico, que se traduce en la necesidad de realizar distintas clases de excavaciones arqueológicas tal como queda estipulado en el Art. 3 del Decreto 168/2003, de 16 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.
 - c) Los distintos grados de protección comparten como objetivo común la protección y conservación de restos arqueológicos o yacimientos no visibles, cuya existencia es conocida o se presupone.
3. Como Efectos de la Protección Arqueológica Cautelar, la ejecución de obras que afecten al subsuelo o al patrimonio emergente en áreas de protección arqueológica, sean sobre espacio público o privado, requiere una actividad arqueológica previa, cuyo proyecto deberá ser informado y autorizado por la Consejería de Cultura, conforme a lo dispuesto en el Art. 4 del Reglamento de Actividades Arqueológicas y en el Art. 52 de la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.
4. Esta normativa se complementa con la que figura en el Catálogo de Protección del Plan así como con la sectorial de aplicación.

Artículo 8.8.2. Marco Legal en materia de Protección del Patrimonio (E)

1. El Patrimonio Histórico de Andalucía se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, incluidas las particularidades lingüísticas, que se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico, industrial o cualquier otro interés o valor cultural digno de tutela para la Comunidad Autónoma. El sentimiento de aprecio hacia este Patrimonio ha

de constituir uno de los pilares básicos para el fortalecimiento de esta identidad colectiva, impulsando el desarrollo de un espíritu de ciudadanía respetuoso con un entorno cultural garante de una mejor calidad de vida.

2. La legislación vigente en materia de protección del patrimonio histórico en Andalucía se puede resumir de la siguiente manera:
 - a) El Estatuto de Autonomía para Andalucía afronta el Patrimonio Histórico desde cuatro perspectivas: Como objetivo básico de la Comunidad Autónoma (Artículo 10.3), como derecho-deber de los ciudadanos (Artículos 33 y 36), como principio rector de la actuación de los poderes públicos (Artículo 37) y como competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma (Artículos 68 y 92), que le fue otorgada en el Artículo 148.1. 16ª de la Constitución Española.
 - b) La Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, que establece el régimen jurídico del Patrimonio Histórico Andaluz con el fin de garantizar su tutela, protección, conservación, salvaguarda y difusión, promover su enriquecimiento y uso como bien social y factor de desarrollo sostenible y asegurar su transmisión a las generaciones futuras. La Disposición Final Segunda de la referida Ley autoriza al Consejo de Gobierno para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para su desarrollo y ejecución. Esta Ley, establece las determinaciones que vinculan al planeamiento urbanístico y la protección y prevención ambiental, en sus Artículos 29 a 32.
 - c) Régimen jurídico del Patrimonio Histórico de Andalucía:
 - Decreto 4/1993, de 26 de enero, por el que se aprobó el Reglamento de organización administrativa del Patrimonio Histórico de Andalucía;
 - Decreto 19/1995, de 7 de febrero, por el que se aprobó el Reglamento de protección y fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía
 - Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprobó el Reglamento de Actividades Arqueológicas, Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
3. El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz (CGPHA) es el Instrumento para la salvaguarda, consulta y divulgación de los bienes en él inscritos. Se inscriben bienes muebles, inmuebles y manifestaciones o actividades culturales integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz y la anotación preventiva en el Catálogo (incoación del expediente administrativo) supone la aplicación provisional del régimen de protección y, en su caso, la aplicación de medidas cautelares. El Catálogo comprende tres categorías de bienes:
 - a) Bienes de interés cultural: Monumentos, Conjuntos Históricos, Jardines Históricos, Sitios Históricos, Zonas Arqueológicas, Lugares de Interés Etnológico, Lugares de Interés Industrial y Zonas Patrimoniales.
 - b) Bienes de catalogación general
 - c) Bienes incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español.

4. El Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Histórico Andaluz (IBRPHA) se constituye al objeto de facilitar su identificación como integrantes de dicho Patrimonio, correspondiendo a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico su formación, conservación y difusión. No formarán parte de este Inventario los bienes que se inscriban en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Formarán parte de este Inventario:
 - a) Los bienes inmuebles y los espacios vinculados a actividades de interés etnológico a los que en virtud de resolución de la Dirección General competente en materia de patrimonio histórico se les reconozca como integrantes del Patrimonio Histórico Andaluz.
 - b) Los bienes inmuebles en los que concurren alguno de los valores enumerados en el Artículo 2 LPHA
 - c) Los espacios vinculados a actividades de interés etnológico contenidos en los catálogos urbanísticos, una vez que hayan sido incluidos en el registro administrativo previsto en la normativa urbanística. A tal fin la Consejería responsable del citado registro comunicará a la Consejería competente en materia de patrimonio histórico las inscripciones que en el mismo se produzcan.
5. Las normas de aplicación a los yacimientos arqueológicos no incluidos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz son las de protección del patrimonio histórico arqueológico establecidas por este Plan, sin perjuicio de las cautelas y régimen de autorizaciones previstos en el Título V de la Ley PHA para el Patrimonio Arqueológico y resto de legislación vigente, así como su desarrollo reglamentario. Toda intervención arqueológica está sujeta al procedimiento de autorización fijado en el Reglamento de Actividades Arqueológicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado según Decreto 168/2003, de 17 de junio.

Artículo 8.8.3. Medidas adoptadas por el Plan General para la Protección del Patrimonio Histórico (E)

1. El Plan General articula la protección del patrimonio histórico a través de su propio Catálogo de Protección que se tramita conjuntamente al Plan General y mediante la aplicación de las condiciones generales establecidas en la legislación sectorial y, en particular, en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía, por lo que protege el patrimonio arquitectónico, arqueológico y etnológico del municipio.
2. Estas Normas tienen por objeto establecer las determinaciones que, de acuerdo con la legislación vigente en materia de Patrimonio Histórico (Ley 16/ 1985 de 25 de junio, del P.H.E.; Ley 14/2007 de 26 de noviembre del P.H.A.; Decreto 19/1995, de 7 de febrero; Decreto 168/2003, de 17 junio , Decreto 4/1993, de 26 de enero; así como, la legislación urbanística, permitan el adecuado tratamiento y consideración del Patrimonio Histórico del municipio.
3. Formarán parte de la ordenación estructural aquellos ámbitos, elementos y espacios urbanos que cuentan con la declaración de Bien de Interés Cultural, considerándose el resto de bienes protegidos, por tanto, como pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva.
4. El presente Plan General identifica los Bienes Protegidos a través de:
 - a) El plano de ORDENACIÓN PORMENORIZADA, que identifica los bienes protegidos adscribiéndolos mediante códigos o símbolos al Catálogo correspondiente.

- b) El documento del Catálogo de Protección de Elementos, que identifica los bienes protegidos y establece, en su caso, el grado de protección asignado en el correspondiente Catálogo. La localización del código identificador de los bienes pertenecientes al Catálogo de Elementos Protegidos es aproximada.
 - c) Los bienes declarados Bien de Interés Cultural se identifican como tales tanto en las Fichas correspondientes, como en la documentación gráfica del Plan. Las fichas identifican, asimismo, los bienes de catalogación general y los incluidos en el Inventario de Bienes Reconocidos del Patrimonio Andaluz.
5. Se establecen los siguientes Instrumentos de protección en el Plan General:
- a) Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de La Línea de la Concepción, que se redacta para garantizar la efectiva conservación, protección y mejora del patrimonio histórico artístico del municipio; se tramita conjuntamente con el Plan General y entrará en vigor simultáneamente al presente Plan General. Es un documento único, complementario del Plan General, y reúne todos los bienes integrantes del Patrimonio Histórico del municipio y en cuyas fichas se incluyan los valores simultáneos que puedan concurrir en un mismo bien desde un enfoque multidisciplinar. Incluye todos los bienes inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico de Andalucía, así como los bienes patrimoniales del término municipal de La Línea de la Concepción existentes en las bases de datos (SIPHA, RAAC), documentaciones técnicas, inventarios e informes facilitados por la Consejería competente en materia patrimonio histórico.
 - b) Ordenanza municipal de descontaminación visual, que deberá redactar el Ayuntamiento, en la que se recojan medidas que eviten la degradación y la contaminación visual o perceptiva de los valores de los bienes incluidos en el Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal. La ordenanza se redactará de acuerdo con el Artículo 19 LPHA y deberá ser aprobado por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 8.8.4. Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal (E)

1. El Catálogo General de Bienes Protegidos del Término Municipal de La Línea de la Concepción tiene por objeto, complementar las determinaciones del presente Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arqueológico, arquitectónico, histórico, artístico, cultural, industrial y etnológico. A dichos efectos, se tramita conjuntamente con el Plan General y contiene la relación detallada e identificación precisa de los bienes o espacios que, por su valor, han sido objetos de una especial protección por la legislación específica o por la planificación urbanística.
2. En las discrepancias que pudieran existir en los planos de ordenación pormenorizada del Plan en relación con la identificación y grado de protección de los bienes, primará la contenida en el Catálogo por su mayor grado de detalle y especificidad.
3. Se aplicarán las determinaciones correspondientes al Nivel de Protección establecidas en el Catálogo y el grado de intervención y tipos de obra permitidos serán los especificados en cada ficha de Catálogo según las definiciones contenidas en el mismo
4. La aplicación de las determinaciones del Catálogo lo es sin perjuicio de las normas urbanísticas establecidas por el Plan General, en cuanto a régimen del suelo, usos y edificación, correspondientes a la clase y categoría de

suelo en que se ubique cada bien y de las normas de edificación particulares de las zonas de ordenanza si se trata de suelo urbano o urbanizable.

5. Si la ficha correspondiente de Catálogo establece limitaciones sobre uso, cambio de uso o condiciones de edificación, estas serán de aplicación directa. Si la ficha correspondiente de Catálogo no especificara las condiciones de uso y edificación permitidos, serán de aplicación las normas particulares correspondientes a la clase y categoría de suelo y, en su caso, zonas de ordenanza del presente Plan General siempre que se garantice la preservación de los valores protegidos.
6. En caso de contradicción entre las normas urbanísticas de aplicación y los criterios consignados para cada bien en la correspondiente ficha de Catálogo, prevalecerán los criterios que favorezcan la conservación y puesta en valor de los valores protegidos especificados en el Catálogo.

CAPITULO 9. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LA SALUD

Artículo 8.9.1. Medidas compensatorias en los nuevos desarrollos (P)

1. Para compensar el déficit de la huella de carbono creada por los nuevos desarrollos, los sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de Suelo Urbanizable deben plantar una especie arbórea por cada fracción de cincuenta (100) metros cuadrados edificables de nueva construcción o 1 especie arbóreas por vivienda, a ubicar en parques, espacios libres y viarios, que deberá costearse por el promotor de la obra y plantarse en antes de la finalización de esta. A tal fin, el Ayuntamiento publicará una tabla de equivalencias de especies arbóreas, tomándose como unidad la acacia.
2. Cuando el sector no cuente con espacio suficiente para el rango de arbolado establecido en el punto anterior, la plantación se llevará en la zona pública indicada por los servicios municipales (preferiblemente espacios libres, áreas verdes degradadas o sistemas generales), siempre que cuente con condiciones aptas para ello. Asimismo, esta obligación material de plantación directa por el promotor, podrá sustituirse por su equivalente económico, y para su ejecución subsidiaria por la Administración, en aquellos casos en los que sea conveniente realizar una actuación de reconfiguración de las condiciones de la urbanización existente. En este supuesto, se valorará la compensación económica sustitutiva en base al índice según especie o variedad establecido en las Ordenanzas Municipales de Medio Ambiente y teniendo presente el coste proporcional que representan las labores de cuidado del crecimiento y de plantación del arbolado.

Artículo 8.9.2. Contaminación atmosférica (P)

1. Los nuevos desarrollos residenciales (sectores) deberán garantizar la no afeción por cercanía de focos de contaminación atmosférica (incluidas en el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera según Ley 34/2007¹).
2. No se implantarán nuevas estaciones de servicio en un radio de 50 metros de usos residenciales.

1

3. Se estudiarán las emisiones contaminantes en el entorno del crematorio y, en caso de afección, se solicitará al crematorio que establezca las medidas correctoras oportunas, así como la aplicación de buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos. Los contaminantes objeto de control serán los gases de combustión, el ácido clorhídrico, las partículas, el mercurio, el carbono orgánico total y las dioxinas y furanos.

Artículo 8.9.3. Actividades contaminantes (P)

En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preceptivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas, intentando cuantificar los potenciales efectos en la salud y estableciendo las medidas pertinentes (buenas prácticas y MTD) para eliminar los efectos negativos.

Artículo 8.9.4. Licencia en suelos con actividades potencialmente contaminantes (P)

Para todos los suelos donde se haya desarrollado alguna actividad potencialmente contaminante en los que se prevea un cambio de uso o el establecimiento de alguna actividad diferente, la nueva implantación estará condicionada a un procedimiento previo en el que se determine la situación de los suelos, conforme a lo dispuesto en Real Decreto 9/2005, de 14 de enero.

ANEXO I. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria primera. Aplicación del PGOU tras su entrada en vigor.

El presente PGOU será de aplicación íntegra, inmediata y directa desde su entrada en vigor. A estos efectos, y sin perjuicio de lo establecido en la disposición transitoria segunda, se aplicarán las siguientes reglas conforme a la legislación urbanística y territorial en vigor.

1. Clasificación del suelo y régimen de las actuaciones de transformación urbanística.
 - a) Tendrán la consideración de suelo urbano los terrenos que cumplan las condiciones establecidas para esta clase de suelo en el artículo 13 de la ley 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA) y también aquellos clasificados como suelo urbano por este PGOU.
 - b) El resto de los terrenos tendrán la consideración de suelo rústico, con la categoría que le corresponda según lo dispuesto en el artículo 14 de la LISTA.
 - c) Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del PGOU tendrán el régimen que se establece en la LISTA para la promoción de actuaciones de transformación urbanística delimitadas sobre suelo urbano o, en su caso, el de las actuaciones urbanísticas.
 - d) Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado o sectorizado podrán desarrollarse conforme a las determinaciones contenidas en este PGOU. A los efectos de la LISTA tendrán el régimen que se establece para la promoción de las actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización, considerando que las mismas se encuentran delimitadas.
 - e) Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado podrán desarrollarse conforme a los criterios y directrices establecidos en el PGOU para proceder a su sectorización y requerirán, conforme a lo dispuesto en el artículo 25 de la LISTA, de la aprobación de las correspondientes propuestas de delimitación de actuaciones de transformación urbanística.
2. Actividad de edificación.
 - a) Los medios de intervención administrativa sobre la actividad de edificación previstos en la LISTA podrán ser aplicables, a solicitud del interesado, a aquellos procedimientos de otorgamiento de licencia urbanística que estuvieran en tramitación.
 - b) Los procedimientos derivados del incumplimiento de los deberes de edificación, rehabilitación y conservación, incluidos los de ejecución subsidiaria o por sustitución, ya iniciados a la entrada en vigor de la LISTA, continuarán tramitándose conforme a la ordenación de dichos procedimientos contenida en la legislación vigente en el referido momento. Los plazos previstos en la LISTA serán de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.
3. Disciplina urbanística:
 - a) Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de LISTA, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

- b) El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la LISTA, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor.

Disposición transitoria segunda. Vigencia, innovación y adaptación de los planes e instrumentos vigentes.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria primera, todos los instrumentos de planeamiento general, así como los restantes instrumentos aprobados para su desarrollo y ejecución que estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en el momento de entrada en vigor de este PGOU, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su total cumplimiento o ejecución o su sustitución por algunos de los instrumentos de ordenación establecidos en la LISTA.
2. No será posible iniciar la revisión de este Plan General, debiendo procederse a su sustitución por los instrumentos que en la legislación urbanística y territorial se establecen.
3. Las modificaciones de los instrumentos de planeamiento deberán ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA, no pudiendo delimitar actuaciones de transformaciones urbanísticas en suelo no urbanizable hasta que se proceda a su sustitución conforme a lo previsto en la LISTA.

Podrán delimitarse actuaciones de transformación urbanística o actuaciones urbanísticas en suelo urbano, aunque no se encuentre aprobado el Plan de Ordenación Urbana contemplado en la LISTA.

4. Los instrumentos de ordenación urbanística detallada de las actuaciones de transformación urbanística delimitadas en este PGOU establecerán la reserva de suelo para dotaciones que se determinen en los mismos. Hasta que se produzca el desarrollo reglamentario de la ley 7/2021 de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía deberán cumplir como mínimo los estándares establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Disposición transitoria tercera. Planes e instrumentos en tramitación.

1. Los procedimientos relativos a los instrumentos de planeamiento urbanístico, así como los instrumentos de gestión y ejecución del planeamiento, que se hubieran iniciado antes de la entrada en vigor de la LISTA 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. A estos efectos, se considerarán iniciados los procedimientos con el primer acuerdo preceptivo del órgano competente para la tramitación, conforme a lo previsto en la legislación urbanística, y, en el caso de los instrumentos de planeamiento sometidos a evaluación ambiental estratégica, con la solicitud de inicio de este procedimiento.
2. No obstante, dichos procedimientos podrán tramitarse conforme a las determinaciones de esta ley siempre que se puedan conservar los informes, pronunciamientos sectoriales y actuaciones del órgano ambiental, por no ver afectado su contenido.

Disposición transitoria cuarta. Régimen de las edificaciones terminadas antes de la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, y de aquellas para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio.

1. Las edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el suelo no urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística tanto de obras como de ocupación o utilización para el uso que tuvieran a dicha fecha. Dicho régimen no será extensible a las obras posteriores que se hayan realizado sobre la edificación sin las preceptivas licencias urbanísticas.
2. Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.
3. Las personas propietarias de las citadas edificaciones podrán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa en la que se hará constar el régimen aplicable a ellas.
4. Este régimen no resultará de aplicación en las zonas de dominio público marítimo-terrestre y sus servidumbres, en las que las edificaciones se sujetarán al régimen que se derive de lo dispuesto en la legislación de costas y, particularmente, a las prohibiciones contenidas en los artículos 25 y 32 de la Ley de Costas y de la imprescriptibilidad en los términos establecidos en el artículo 197 del Reglamento General de Costas.

Disposición transitoria quinta. Plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral.

El plazo para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística en la zona de influencia del litoral establecido en el artículo 153 de la LISTA será de aplicación hasta que se produzca una regulación específica en la legislación básica en materia de costas.

II. FICHAS DE DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO "C" DE NORMATIVA URBANÍSTICA

AFECCIONES JURÍDICO ADMINISTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES

SISTEMAS GENERALES

SISTEMAS LOCALES

ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS EN CUALQUIER CLASE DE SUELO

SUELO URBANO CONSOLIDADO. AREAS DE PLANEAMIENTO APROBADO (APA)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. SECTORES (SUNC)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREAS HOMOGENEAS (AH)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREAS DE REFORMA INTERIOR (ARI)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. ARI CON PLANEAMIENTO APROBADO (ARIPA)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SURS)

SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SURO)

AFECCIONES JURIDICO ADMINISTRATIVAS EN EL DESARROLLO DE LAS ACTUACIONES							
ACTUACIONES	Forestal	Costas	Aguas	HIC	Ruido	Salud	
SURS-1	PEDRERAS NORTE	Plan Autoprotección	-	Integrar la vegetación de los HIC330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes, incluido el SGEL-16.	Estudio Acústico		
SURS-2	RONDA		-	-	Estudio Acústico	Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos	
SURS-3	ZABAL BAJO	-	Deberá remitirse al organismo competente para la emisión del informe que disponen los artículos 112º y 117 de la Ley de Costas	EHH	-	-	
SURS-4	EJE NORTE-RESIDENCIAL I	Plan Autoprotección		EHH	-	Estudio Acústico	Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos
SURS-5	EJE NORTE-RESIDENCIAL II	Plan Autoprotección		EHH	-	Estudio Acústico	
SURO-1	LA CAMPANA	-	Deberá remitirse al organismo competente para la emisión del informe que disponen los artículos 112º y 117 de la Ley de Costas	EHH / Se conservarán las zonas húmedas como ZV	-	-	
SURS-7	EJE NORTE-TERCIARIO I	Plan Autoprotección		EHH	-	-	En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas
SURS-6	EJE NORTE-TERCIARIO II	Plan Autoprotección		EHH	-	-	En caso de que alguna actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. El mismo realizará un análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas
SGEL-16	PARQUE OESTE			Integrar la vegetación de los HIC330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes.			
SGSP-13	AMPLIACION DEL CEMENTERIO						Se deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo.
SGSIPS-65	CARRETERA DE MALAGA						Dado que es una actividad potencialmente incluida en el Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, quiera implantarse en las nuevas zonas productivas y se encuentre a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar un informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo.
SUNC-15	LOS ROBLES						El desarrollo del sector queda condicionado a que, con carácter previo, los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, presenten un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente (Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo-APC).
SUNC-14	LOS DESEOS						Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.
ARIA-2	ITALIA			Respetar la masa forestal boscosa situada al Oeste del ámbito, procurando integrarla en la ordenación.			Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.
ARIA-64	VILLEGAS						Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales. En su defecto, el Ayuntamiento deberá velar porque el crematorio aporte los datos o estudios citados y en caso de afección, establezca las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes en crematorios poder minimizar los efectos negativos
ARIA-50	EN EL ZABAL						Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGC-V01	Viarío	CN- 351 desde el acceso al municipio por Puente Mayorga hasta la frontera con Gibraltar. Avenida de España /	SNU EP	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V02	Viarío	Avenida del Ejercito	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V03	Viarío	Pso. Del Mediterráneo y C/ Torrijos desde Av. Del Ejercito a C/ Cartagena	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V04	Viarío	Avda. de la Colonia y C/ Cartagena hasta C/ Sta. Maria	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V05	Viarío	C/ Torres Quevedo	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V06	Viarío	Carretera de las Industrias, C/ Virgen del Loreto, C/ Pedreras	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V07	Viarío	Av. Punto Ribot, C/ Calderon de la Barca, C/ Clavel, Pza. de la Constitución, Av. 20 de Abril	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V08	Viarío	C/ Virgen de la Palma, C/ Sta. Marta	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V09	Viarío	Camino Ancho de la Atunara, C/ Virgen del Rosario, C/ Castillejos, C/ del Olivo, C/ Ifach, C/ Rios Rosas, C/ Rosales, C/ Gibraltar	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V10	Viarío	C/ Prim, C/ Blanca de los Rios, C/ Estepa, C/ Juan de Garay	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V11	Viarío	A-383 (Ctra. Malaga), Av. Maria Guerrero	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V12	Viarío	C/ Ter, C/ Balmoral	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V13	Viarío	Camino de Estepona hacia Torrenueva	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V14	Viarío	Av. De la Hacienda, Av del Mediterraneo	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V15	Viarío	Avenida del Burgo, Camino Sobrevela	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V16	Viarío	C/ Gibraltar	SUC	-	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V17	Viarío	Eje Norte	SNUEP	77.428	Pendiente Obtencion	AA-44	Junta de Andalucía	1 Cuatrienio
SGC-V18A	Viarío	Camino de Estepona A (viarío estructurante sector)	SURS	14.060	Pendiente Obtencion	SURS-5	SURS-5	4 Cuatrienio
SGC-V18B	Viarío	Ampliacion Camino de Estepona B	SUNC	13.432	Pública /Pendiente Obtencion	AA-47	AR-Zabal	2 Cuatrienio
SGC-V18C	Viarío	Ampliación Camino de Estepona C	SNU-N3	6.709	Pública /Pendiente Obtencion	AA-48	Ayuntamiento	3 Cuatrienio
SGC-V19A	Viarío	Ampliacion Camino de Torrenueva A	SUNC	11.136	Pública /Pendiente Obtencion	AA-49	AR-Zabal	1 Cuatrienio
SGC-V19B	Viarío	Ampliación Camino de Torrenueva B	SUNC	7.852	Pública /Pendiente Obtencion	AA-50	AR-Zabal	2 Cuatrienio



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGC-V19C	Viario	Camino de Torrenueva C (viario estructurante sector)	SURO	16.442	Pública /Pendiente Obtencion	SURO-1	SURO-1	1 Cuatrienio
SGC-V20 A	Viario	Avenida del mar A (viario estructurante sector)	SURS	3.802	Pendiente Obtencion	SURS-7	SURS-7	1 Cuatrienio
SGC-V20 B	Viario	Avenida del mar B (viario estructurante sector)	SURS	3.078	Pendiente Obtencion	SURS-4	SURS-4	2 Cuatrienio
SGC-V20 C	Viario	Avenida del mar C	SUNC	8.435	Pendiente Obtencion	AA-51	AR-Zabal	2 Cuatrienio
SGC-V20 D	Viario	Avenida del mar D (viario estructurante sector)	SURS	6.111	Pendiente Obtencion	SURS-3	SURS-3	2 cuatrienio
SGC-V20 E	Viario	Avenida del mar E (viario estructurante sector)	SURO	3.668	Pendiente Obtencion	SURO-1	SURO-1	1 cuatrienio
SGC-V21A	Viario	Avenida del Puerto A (viario estructurante sector)	SURS	1.859	Pendiente Obtencion	SURS-4	SURS-4	2 Cuatrienio
SGC-V21B	Viario	Avenida del Puerto B	SUNC	10.608	Pendiente Obtencion	AA-52	AR-Zabal	3 Cuatrienio
SGC-V21C	Viario	Avenida del Puerto C (viario estructurante sector)	SURS	3.529	Pendiente Obtencion	SURS-3	SURS-3	2º Cuatrienio
SGC-V22A	Viario	Nueva Ronda Norte A (Viario estructurante sector)	SURS	23.026	Pendiente Obtencion	SURS-1	SURS-1	1º Cuatrienio
SGC-V22B	Viario	Nueva Ronda Norte B	SUNC	5.983	Pendiente Obtencion	SUNC AR-13	AR-13	1 Cuatrienio
SGC-V22C	Viario	Nueva Ronda Norte C (viario estructurante sector)	SURS	2.506	Pendiente Obtencion	SURS-7	SURS -7	1 Cuatrienio
SGC-V23	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 1	SUC	5.108	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V24	Aparcamiento	Aparcamiento Playa Torrenueva 2	SUC	2.026	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-V25	Aparcamiento	Aparcamiento Ctra. Industrias	SURS	9.012	Pendiente Obtencion	SURS- AR-1	AR-1	2 Cuatrienio
SGC-E	Estacion	Estacion de Autobuses	SUC	6.032	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P1	Portuario	Puerto de la Atunara	SNUEP	125.352	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGC-P2	Portuario	Puerto Deportivo Alcáidesa	SNUEP	259.660	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES								
SGEL-01	Espacios Libres	Paseo Cornisa	SUC	6.263	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-02	Espacios Libres	Jardines Saccone	SUC	17.865	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-03	Espacios Libres	Jardines de la Fuente Pza Constitucion	SUC	12.909	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-04	Espacios Libres	Parque Princesa Sofia	SUC	177.786	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGEL-05	Espacios Libres	Parque Junquillos	SUNC	19.737	Tit. Municipal	Obtenido	ARI 12	1 Cuatrienio
SGEL-06	Espacios Libres	Ruinas de Santa Barbara	SUC	12.205	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-07	Espacios Libres	La Ermita	SUC	28.645	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-08	Espacios Libres	Parque Litoral (Entre Atunara y C.O Monte Calpe)	SUC	39.196	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-09	Espacios Libres	Venta Melchor /Torrenueva	SUC	132.012	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-10	Espacios Libres	Sta. Margarita I	SUC	145.941	Mayor parte Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-11	Espacios Libres	Sta. Margarita II	SUC	76.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-12	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo I	SUC	7.020	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-13	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo II	SUC	16.566	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-14	Espacios Libres	Alcaidesa Cortijo III	SUC	45.803	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-15	Espacios Libres	Alcaidesa Playa	SUC	175.388	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGEL-16	Espacios Libres	Parque Oeste	SURS	29.131	Pendiente Obtencion	SURS AR-1	AR-1	2º Cuatrienio
SGEL-17	Espacios Libres	Parque la Campana	SURO	26.993	Pendiente Obtencion	SURO AR-5	AR-5	1 Cuatrienio
SGEL-18	Espacios Libres	Parque Agrícola del Zabal	SURS	13.251	Pendiente Obtencion	SURS AR-3	AR-3	1 Cuatrienio
SGEL-19	Espacios Libres	Parque fluvial del Zabal	SURS	18.569	Pendiente Obtencion	SURS AR-3	AR-3	1 Cuatrienio
SGEL-20	Espacios Libres	Parque fluvial del Zabal Charcones	SNU-N	35.046	Pendiente Obtencion	AA-45	Ayuntamiento	3 Cuatrienio
SGEL-21	Espacios Libres	Paseo de la Balona	SUC	38.820	Tit. Municipal	Obtenido	AH7 AH6	1 Cuatrienio
SGEL-22	Espacios Libres	Bunquer tras Tolosa	SUC	4.541	Tit. Municipal	Obtenido	Ayuntamiento	1 Cuatrienio
SISTEMA GENERAL DEPORTIVO								
SGDP-1	Deportivo	Nueva Ciudad Deportiva	SURS	61.186	Pendiente Obtencion	SURS AR-2	inversion Privada	1 Cuatrienio
SGDP-2	Deportivo	Estadio Municipal	SUC	160.933	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGDP-3	Deportivo	Club de Tenis	SUC	25.939	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGDP-4	Deportivo	Campo de Golf Alcaidesa	SUC	10.400	No Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGDP-5	Deportivo	Deportivo Torrenueva	SUC	5.244	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 Cuatrienio
SGDP-6	Deportivo	Deportivo Calle Cartagena	SUC	16.860	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGDP-7	Deportivo	Deportivo La Campana	SURO	15.665	Pendiente Obtencion	SURO. AR-5	inversion Privada	1 Cuatrienio
SISTEMA GENERAL DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL								
DOCENTES								
SGD-01	Docente	Instituto Bachillerato Mar de Poniente	SUC	12.509	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-02	Docente	IES Mediterráneo	SUC	10.775	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-03	Docente	Centro Virgen de la Esperanza	SUC	26.574	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-04	Docente	Centro Enseñanza secundaria Junto a Gravina	SUC	16.028	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio
SGD-05	Docente	Centro Menendez Tolosa	SUC	17.560	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-06	Docente	Escuela de Magisterio y Complejo educativo Ballesteros	SUC	6.375	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-07	Docente	Conservatorio de Musica	SUC	660	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-08	Docente	Chalet D'amato	SUC	841	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGD-09	Docente	Centro Enseñanza Secundaria Antonio Machado	SUC	13.483	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SOCIO CULTURAL OCIO RECREATIVO								
SGSC-01	Cultural	Teatro municipal	SUC	668	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-02	Cultural	Museo Cruz de Herrera	SUC	1.600	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-03	Cultural	Plaza de Toros	SUC	5.360	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-04	Cultural	Palacio de Congresos	SUC	3.884	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-05	Cultural	Museo del Istmo y sala de Exposiciones	SUC	1.187	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-06	Social	Casa del Mar	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-07	Social	Usos varios en Plaza Europa	SUC	4.286	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGSC-08	Social	Casa de la Juventud	SUC	4.184	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSC-09	Social	Casa de la Cultura	SUC	368	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
ASISTENCIAL								
SGA-01	Asistencial	Calle Granada	SUC	120	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-02	Asistencial	Centro Virgen Amparo	SUC	384	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-03	Asistencial	Hogar del Pensionista	SUC	500	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-04	Asistencial	Avd. Cartagena	SUC	16.363	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-05	Asistencial	Centro de planificación familiar	SUC	200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-06	Asistencial	Camino de Sobrevela	SUC	33.000	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-07	Asistencial	Residencia de ancianos en Antiguo Hospital	SUC	13.000	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-08	Asistencial	Centro de Acogida	SUC	2.014	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede
SGA-09	Asistencial	Residencia Virgen del Carmen	SUC	2.014	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-10	Asistencial	Residencia en Calle Carboneros	SUC	1.200	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGA-11	Asistencial	CPA Junquillos	SUC	1.792	Junta de Andalucía	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGA-12	Asistencial	CPA La Atunara	SUC	931	Junta de Andalucía	Obtenido	Ejecutado	No procede
SANITARIO								
SGS-1	Sanitario	Avd. España	SUC	875	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGS-2	Sanitario	Hospital Comarcal	SUNC	36.315	Publica	transfe aprov. AR-9	Ejecutado	No procede
SGS-3	Sanitario	Ed Calle Sevilla	SUC	1.286	Publica	No Procede	Ejecutado	No procede
SERVICIOS PUBLICOS								
SGSP-01	Administrativo	Vigilancia Fiscal / Control fronterizo	SUC	36.506	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-02	Administrativo	Antiguo Hospital	SUC	16.480	Parte Municipal parte Junta Andalucía	Obtenido	Ejecutado	No procede



SISTEMAS GENERALES								
Codigo	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGSP-03	Administrativo	Ayuntamiento	SUC	680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-04	Administrativo	Administracion Central en Avd. España cv Avd. Del Ejercito	SUC	520	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-05	Administrativo	Ayudantia de Marina	SUC	770	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-06	Administrativo	Cuartel de la Guardia Civil	SUC	4.280	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-07	Administrativo	Comisaria Policia Nacional	SUC	1.720	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-08	Administrativo	Oficina de Turismo Municipal	SUC	80	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-09	Administrativo	Oficina de Turismo Junta de Andalucia	SUC	290	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-10	Servicio Publico	Bomberos	SUC	7.200	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-11	Servicio Publico	Cementerio Municipal	SUC	23.400	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-12	Servicio Publico	Tanatorio (rotonda)	SUC	3.135	Tit. Municipal /Privada	no procede	Ejecutado	No procede
SGSP-13	Servicio Publico	Ampliacion del Cementerio	SURS	16.040	Pendiente Obtencion	SURS AR-4	Ayuntamiento	1 Cuatrienio
SGSP-14	Servicio Publico	Nuevo Parque de Bomberos	SURS	12.997	Pendiente Obtencion	SURS AR-2	Consortio de Bomberos	1 Cuatrienio
SGSP-15	Servicio Publico	Avd. Del Mar	SUC	2.141	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-16	Administrativo	Matadero Comarcal	SUC	7.672	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGSP-17	Servicio Publico	Juzgados	SUC	3.039	Tit. Municipal	Obtenido	Consejeria de Justicia	1 Cuatrienio
SGSP-18	Servicio Publico	Nueva comisaria Policia Nacional	SUC	4.919	Tit. Municipal	Obtenido	Ministerio del Interior	1 Cuatrienio
SGSP-19	Servicio Publico	Tanatorio Zabal	SUC	232	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGSP-20	Servicio Publico	Centro de Encuentro y Acogida	SUC	249	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-21	Servicio Publico	Juzgados en La Velada	SUC	1.269	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSP-22	Servicio Publico	Servicios Ciudadanos	SUC	59	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
TERCIARIO - COMERCIAL								
SGTC-01	Terciario Comercial	Mercado Municipal de Abastos	SUC	3.680	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGTC-02	Terciario Comercial	Mercado Mayoristas	SUC	3.400	Tit. Municipal	No Procede	Ejecutado	No procede



SISTEMAS GENERALES								
Código	Uso	Nombre	Clasificación	Superficie (m ²)	Titularidad /Gestión	Obtención suelo	Ejecución	Programación
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES								
SGTC-03	Terciario Comercial	Carrefour	SUC	51.501	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
SGTC-04	Terciario Comercial	Correos	SUC	1.040	Privada	No Procede	Ejecutado	No procede
INFRAESTRUCTURAS								
SGIN-01	Tecnico	Estación principal de Depuración	SUC	28.181	Publica	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-02	Tecnico	Instalaciones Alcaidesa	SUC	7.308	Publica	Obtenido	No Ejecutado	No procede
SGIN-03	Tecnico	Estación de Depuración Alcaidesa	SUC	4.709	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-04	Tecnico	Punto Limpio Frontera	SUC	2.625	Tit. Municipal	Obtenido	Argicsa	1 Cuatrienio
SGIN-05	Tecnico	Punto Limpio Carrefour	SUNC	3.802	Pendiente Obtencion	SUNC AR-8	Argicsa	1 Cuatrienio
SGIN-06	Tecnico	Punto de transferencia polígono Industrial	SUC	11.614	Tit. Municipal	Obtenido	Argicsa	1 Cuatrienio
SGIN-07	Tecnico	Punto Limpio Alcaidesa	SUC	3.035	Tit. Municipal	Obtenido	Argicsa	1 Cuatrienio
SGIN-08	Tecnico	Subestacion electrica Alcaidesa	SUC	1.690	Privada	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGIN-09	Tecnico	Estacion de bombeo Santa Margarita	SUC	1.932	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
USOS VARIOS								
SGSIPS-01	varios	Avenida de España c/ Calle del Rocio	SUC	3.000	No Tit. Municipal (público)	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSIPS-02	Asistencial	Avenida del Burgo	SUC	8.923	Tit. Municipal	Obtenido	En ejecucion	No procede
SGSIPS-03	varios	Alcaidesa Cortijo	SUC	6.880	Tit. Municipal	Obtenido	Ejecutado	No procede
SGSIPS-04	varios	Alcaidesa playa	SUC	3.012	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	2 cuatrienio
SGSIPS-05	varios	Carretera de Málaga	SURNS	13.254	Pendiente Obtencion	Obtención SURNS	No ejecutado	sin programar
SGSIPS-06	socio cultural	Venta Melchor	SUC	3.247	Tit. Municipal	Obtenido	No ejecutado	3 cuatrienio



SISTEMAS LOCALES			
------------------	--	--	--

SISTEMA LOCAL SANITARIO			
-------------------------	--	--	--

Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
s1	Centro Extra Hospitalario (Junquillo)	SUC	471
s2	Centro de Salud La Línea-Centro La Velada	SUC	1.681
s3	Centro de Salud La Línea-Levante	SUC	1.188
s4	Centro de Salud La Línea-Poniente	SUC	1.885
s5	Suelo para equipamiento sanitario (Santa Margarita)	SUC	7.716
s6	Suelo para equipamiento sanitario (Santa Margarita)	SUC	7.350

SISTEMA LOCAL DOCENTE			
-----------------------	--	--	--

Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
d1	Centro Escolar Carlos V	SUC	16.850
d2	Centro Escolar Buenos Aires	SUC	2.226
d3	Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
d4	Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
d5	Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600
d6	Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
d7	Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
d8	Nuevo Centro (APA 20)	SUC	4.040
d9	Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
d10	Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
d11	Centro Escolar Velada	SUC	3.880
d12	Guardería de La Atunara	SUC	2.571
d13	Centro Escolar Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
d14	Centro Escolar San Felipe	SUC	14.080
d15	Centro Escolar Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520



SISTEMAS LOCALES			
d16	Centro Escolar Huerta Fava	SUC	7.280
d17	Centro Escolar Gibraltar	SUC	5.747
d18	Suelo para equipamiento docente (La Campana)	SURO	6.294
d19	Centro Escolar Santiago	SUC	2.320
d20	Centro Escolar La Atunara	SUC	8.760
d21	Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
d22	Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
d23	Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
d24	Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560
d25	Nuevo Centro Preescolar en el Conchal	SUNC	1.350
d26	Dotación Escolar Sector 11B.01.02 en El Conchal	SUC	5.000
d27	Dotación Escolar Sector 13B.01.01	SUC	1.028
d28	Guardería junto Palomeras	SUC	2.360
d29	Guardería junto a Casa de la Juventud	SUC	3.917
d30	Colegio Escolar Isabel La Católica	SUC	2.580
d31	Suelo para Colegio (Venta Melchor)	SUC	4.212
d32	Suelo para Colegio (Torrenueva)	SUC	5.600
d33	Suelo para Colegio (Alcaidesa Playa)	SUC	6.340
d34	Suelo para Colegio (Alcaidesa Cortijo)	SUC	14.590
d35	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	852
d36	Suelo para equipamiento docente (Atunara)	SUC	480

SISTEMA LOCAL SOCIO-CULTURAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
cu1	Nuevo Centro Socio Cultural de La Velada	SUC	1.011
cu2	Casa de los Chinitos	SUC	90
cu3	Nuevo Local en Punto Ribot	SUC	120



SISTEMAS LOCALES			
cu4	Edificio Socio-Cultural en Rosales-Gibraltar	SUC	265
cu5	Centro Socio-Cultural en El Conchal	SUC	2.508
cu6	Solar para edificio S-C en Paseo de la Habana	SUC	540
cu7	Solar para edificio S-C en Torrenueva	SUC	2.515
cu8	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Playa	SUC	7.732
cu9	Solar vacío para edificio S-C en Alcaidesa Cortijo	SUC	7.311
cu10	Centro Polivalente Fegadi	SUC	1.138

SISTEMA LOCAL RELIGIOSO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
rg1	Iglesia de La Colonia	SUC	400
rg2	Iglesia del Junquillo	SUC	1.640
rg3	Iglesia Inmaculada	SUC	800
rg4	Iglesia San Pio X	SUC	420
rg5	Iglesia San Pedro	SUC	1.520
rg6	Iglesia San José	SUC	580
rg7	Iglesia San Bernardo	SUC	200
rg8	Iglesia del Carmen	SUC	240
rg9	Iglesia de Santiago	SUC	4.080
rg10	Iglesia de Santa Margarita	SUC	2.001

SISTEMA LOCAL COMERCIAL			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
c1	Centro Comercial y Asistencial (Junquillos)	SUC	380
c2	Centro Terciario en Junquillos	SUC	227
c3	Servicio Comunitario Santa Margarita	SUC	15.287
c4	Centro Terciario en Sacra	SUC	4.236



SISTEMAS LOCALES			
c5	Suelo para Comercial en Conchal	SUC	1.456
c6	Suelo para Comercial en Punto Ribot	SUC	1.358
c7	Suelo para Comercial en Torrenueva	SUC	1.175
c8	Suelo para Comercial en Alcaldesa Cortijo	SUC	3.393

SISTEMA LOCAL SIPS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
sips1	La Velada	SUC	500
sips2	Solar Segregado Parcela Iglesia de Santiago	SUC	1.080
sips3	Equipamiento en Calle Virgen de las Angustias	SUC	8.981
sips4	Manuel de Falla I	SUC	2.407
sips5	Manuel de Falla II	SUC	501

SISTEMA LOCAL ADMINISTRATIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
ap1	Policía Local	SUC	780
ap2	Concejalía de Asuntos Sociales	SUC	608

SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
si1	Equipamiento infraestructuras en Torrenueva	SUC	276
si2	Equipamiento infraestructuras en Torrenueva	SUC	207
si3	Equipamiento infraestructuras en Alcaldesa Playa	SUC	1.408
si4	Equipamiento infraestructuras en El Conchal	SUC	128
si5	Equipamiento infraestructuras Avd. España	SUC	446
si6	Equipamiento infraestructuras en Casa del Agua	SUC	660



SISTEMAS LOCALES			
SISTEMA LOCAL DEPORTIVO			
Código	Nombre	Clasificación	Superficie (m2)
dl1	Instalación en Centro Escolar Carlos V	SUC	16.850
dl2	Instalación en Centro Escolar Buenos Aires	SUC	2.226
dl3	Instalación en Centro Preescolar El Rocío	SUC	8.720
dl4	Instalación en Centro Escolar Andalucía	SUC	8.480
dl5	Instalación en Centro Escolar Teresianas (San Pedro)	SUC	3.600
dl6	Instalación en Centro Escolar Grupo Playa (Inmaculada)	SUC	7.600
dl7	Instalación en Centro Escolar Castillejos (Pedro Simón Abril)	SUC	9.280
dl8	Instalación en Nuevo Centro (APA 20)	SUC	4.040
dl9	Instalación en Centro Escolar Isabel La Católica	SUC	5.000
dl10	Instalación en Centro Escolar Sagrado Corazón	SUC	3.800
dl11	Instalación en Centro Escolar Velada	SUC	3.880
dl12	Instalación en Guardería Atunara	SUC	2.571
dl13	Instalación en Centro Escolar Nuestra Señora de las Mercedes	SUC	7.120
dl14	Instalación en Centro Escolar San Felipe	SUC	14.080
dl15	Instalación en Centro Escolar Salesianos (San Juan Bosco)	SUC	13.520
dl16	Instalación en Centro Escolar Huerta Fava	SUC	7.280
dl17	Instalación en Centro Escolar Gíraltar	SUC	5.747
dl18	Espacio Deportivo en Paseo de la Habana	SUC	1.023
dl19	Instalación en Centro Escolar Santiago	SUC	2.320
dl20	Instalación en Centro Escolar La Atunara	SUC	8.760
dl21	Instalación en Nuevo Centro en Santa Margarita	SUC	5.500
dl22	Instalación en Centro Escolar Pablo Picasso	SUC	5.000
dl23	Instalación en Centro Escolar Santa Ana	SUC	8.200
dl24	Instalación en Nuevo Centro en San Bernardo	SUC	2.560



SISTEMAS LOCALES			
dl25	Instalación en El Conchal	SUC	3.750
dl26	Espacio Deportivo en Rosales Gibraltar (09 B.01.01)	SUC	2.685
dl27	Instalación en Unidades Dependientes de Centro Santiago (Plaza José Chacón)	SUC	467
dl28	Espacio Deportivo en La Atunara (13 B.01.01)	SUC	4.560
dl29	Espacio Deportivo en Santa Margarita (14 B.01.01)	SUC	61.938
dl30	Espacio Deportivo en Torrenueva	SUC	2.650
dl31	Espacio Deportivo en Alcaidesa Playa (14 D.01.01)	SUC	10.927
dl32	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	6.854
dl33	Espacio Deportivo en Alcaidesa Cortijo (14 D.02.02)	SUC	2.614
dl34	Espacio Deportivo en Punto Ribot	SUC	3.374



ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS									
Actuación	Nombre	Superficie (m ² s)	Clase de suelo	Uso global	Coste expropiación (€)	Programación	Financiación	Coste ejecución (€)	Financiación
AA-1	Pasaje Claudio Coello	226	SUC	viario	50.864	3er cuatrienio	Municipal	36.126	Municipal
AA-2	Pasaje Claudio Coello	112	SUC	viario	24.648	2º cuatrienio	Municipal	17.982	Municipal
AA-3	San Pablo-Jardines	43	SUC	viario	20.823	4º cuatrienio	Municipal	6.930	Municipal
AA-4	San Pablo-Isabel la Católica	26	SUC	viario	14.653	2º cuatrienio	Municipal	4.218	Municipal
AA-5	San Pablo-Aurora	144	SUC	viario	111.056	4º cuatrienio	Municipal	23.083	Municipal
AA-6	ED-P-37 El Conchal	98	SUC	viario	13.324	3er cuatrienio	Municipal	15.620	Municipal
AA-7	Luisa Roldan El Conchal	86	SUC	viario	11.752	4º cuatrienio	Municipal	13.778	Municipal
AA-8	Psje. Sevilla Cerca Avd. Andalucía	88	SUC	viario	2.843	1er cuatrienio	Municipal	14.062	Municipal
AA-9	Calle Sevilla con Avd. Andalucía	104	SUC	viario	6.655	3er cuatrienio	Municipal	16.629	Municipal
AA-10	Calle Sevilla con Avd. Andalucía	196	SUC	viario	12.212	3er cuatrienio	Municipal	31.354	Municipal
AA-11	Calle Jara con Calle Antonio Maura	95	SUC	viario	12.933	2º cuatrienio	Municipal	15.162	Municipal
AA-12	Calle Colón	74	SUC	viario	15.461	3er cuatrienio	Municipal	11.915	Municipal
AA-13	Callejón Pizarro, González de la Vega	18	SUC	viario	6.498	2º cuatrienio	Municipal	2.950	Municipal
AA-14	Calle Ercilla con Calle Italia	272	SUC	viario	59.379	2º cuatrienio	Municipal	43.578	Municipal
AA-15	Calle Menendez Pelayo con PPConchal	335	SUC	viario	45.677	3er cuatrienio	Municipal	53.549	Municipal
AA-16	Calle Argensola cerca Colegio Gibraltar	96	SUC	viario	14.044	2º cuatrienio	Municipal	15.354	Municipal
AA-17	Calle Gibraltar	118	SUC	viario	28.087	4º cuatrienio	Municipal	18.848	Municipal
AA-18	Calle Santander con Calle Gibraltar	148	SUC	viario	20.492	4º cuatrienio	Municipal	23.666	Municipal
AA-19	Calle Doctor Gómez Ulla	72	SUC	viario	9.458	3er cuatrienio	Municipal	11.474	Municipal
AA-20	Callejón Torres Quevedo con Calle Campoamor	140	SUC	viario	19.170	2º cuatrienio	Municipal	22.474	Municipal
AA-21	Callejón Torres Quevedo con Calle Fern. Díaz de Mend.	178	SUC	viario	24.329	3er cuatrienio	Municipal	28.522	Municipal
AA-22	Callejón Torres Quevedo con Calle Sarasate	451	SUC	viario	61.614	2º cuatrienio	Municipal	72.232	Municipal
AA-23	Pasaje del Carmen	73	SUC	viario	22.183	4º cuatrienio	Municipal	11.685	Municipal



ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS									
Actuación	Nombre	Superficie (m ² s)	Clase de suelo	Uso global	Coste expropiación (€)	Programación	Financiación	Coste ejecución (€)	Financiación
AA-24	Calle Ifach	822	SUC	viario	184.187	2º cuatrienio	Municipal	131.466	Municipal
AA-25	Calle Blanca de los Ríos-Colegio las Mercedes	27	SUC	viario	62.516	4º cuatrienio	Municipal	4.251	Municipal
AA-26	Calle Estepa con Avd. Menéndez Pelayo	53	SUC	viario	7.296	4º cuatrienio	Municipal	8.554	Municipal
AA-27	Calle Málaga con Calle Padre Pandelo	278	SUC	viario	65.653	2º cuatrienio	Municipal	44.405	Municipal
AA-28	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	191	SUC	viario	26.079	4º cuatrienio	Municipal	30.573	Municipal
AA-29	Rosales-Gibraltar con Blanca de los Ríos	116	SUC	viario	15.772	2º cuatrienio	Municipal	18.490	Municipal
AA-30	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	40	SUC	viario	5.518	4º cuatrienio	Municipal	6.469	Municipal
AA-31	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	86	SUC	viario	11.698	3er cuatrienio	Municipal	13.714	Municipal
AA-32	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	154	SUC	viario	37.868	3er cuatrienio	Municipal	24.576	Municipal
AA-33	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	59	SUC	viario	8.009	2º cuatrienio	Municipal	9.389	Municipal
AA-34	Calle Blanca de los Ríos cerca de las Dunas	79	SUC	viario	10.785	3er cuatrienio	Municipal	12.643	Municipal
AA-35	Avd. Cartagena con Calle El Ferrol	264	SUC	viario	36.066	2º cuatrienio	Municipal	42.282	Municipal
AA-36	Calle María Guerrero-Calle Punto Ribot (Antiguo Lild)	1.462	SUC	viario	199.543	3er cuatrienio	Municipal	233.931	Municipal
AA-37	Avd. Cartagena con Calle El Ferrol	164	SUC	viario	6.009	2º cuatrienio	Municipal	26.235	Municipal
AA-38	Calle Cuatro Vientos	304	SUC	viario	4.895	4º cuatrienio	Municipal	48.694	Municipal
AA-39	Calle Cuatro Vientos	424	SUC	viario	13.698	4º cuatrienio	Municipal	67.827	Municipal
AA-40	Calle Cardenal Cisneros	76	SUC	viario	16.581	3er cuatrienio	Municipal	12.083	Municipal
AA-41	San Juan Bautista	72	SUC	viario	16.136	2º cuatrienio	Municipal	11.582	Municipal
AA-42	Calle Sevilla	275	SUC	viario	61.619	4º cuatrienio	Municipal	44.037	Municipal
AAA-1	Calderon de la Barca (Santa Filomena)	695	SUC	viario	obtenida	3er cuatrienio	Municipal	111.152	Municipal
AA-43	Casa de la Luz (Calle del Angel 13)	791	SUC	Equipamiento	177.239	2º cuatrienio	Municipal	126.560	Municipal
AA-44	SGV-17 Eje Norte	77.428	SNUEP-CA	viario	1.190.843	1er cuatrienio	Municipal	12.388.480	Junta de Andalucía
AA-45	SGEL-20 Parque fluvial Charcones	35.046	SNU-N3	Espacios libres	404.781	3er cuatrienio	Zabal	0	Zabal



ACTUACIONES ASISTEMÁTICAS											
Actuación		Nombre		Superficie (m ² s)	Clase de suelo	Uso global	Coste expropiación (€)	Programación	Financiación	Coste ejecución (€)	Financiación
AA-46		Puente arroyo sobre Charcones		508	SNU-N3	viario	-	2º cuatrienio	Zabal	81.280	Zabal
AA-47		SGC-V18B Ampliacion camino de Estepona B		13.432	SUNC	viario	-	4º cuatrienio	Zabal	2.149.120	Zabal
AA-48		SGC-V18C Ampliacion camino de Estepona C		6.709	SNU-N3	viario	77.489	4º cuatrienio	Zabal	1.073.440	Zabal
AA-49		SGC-V19A Ampliacion camino de Torrenueva A		11.136	SUNC	viario	-	3er cuatrienio	Zabal	1.781.760	Zabal
AA-50		SGC-V19B Ampliacion camino de Torrenueva B		7.852	SUNC	viario	-	3er cuatrienio	Zabal	1.256.320	Zabal
AA-51		SGC-V20C Avenida del mar C		8.435	SUNC	viario	101.220	2º cuatrienio	Zabal	1.349.600	Zabal
AA-52		SGC-V21B Avenida del puerto B		10.608	SUNC	viario	-	1er cuatrienio	Zabal	1.697.280	Zabal
AA-53		Los llanos		526	SUNC	Espacios libres	6.312	4 Cuatrienio	Municipal	26.300	Municipal
TOTAL AA				181.306			3.349.653			23.343.680	



SUELO URBANO CONSOLIDADO AREAS PLANEAMIENTO INCORPORADO (APA)

Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global	Nivel de Densidad	Media Dotacional m ² s/m ² t	Edificabilidad Global ⁽¹⁾ m ² /m ² s	Actuación	Nombre Anterior	Superficie (m ² s)	Uso global	Nivel de Densidad	Media Dotacional m ² s/m ² t	Edificabilidad Global ⁽¹⁾ m ² /m ² s
APA-1	Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicio del Puerto Bahía de Algeciras	259.660	Servicios portuarios				APA-30	PP 02A-02-02_P2	50.627	Industrial		0,10	0,50
APA-2	Avd. España c/v Moreno Mora	4.112	Residencial	Muy alta	0,13	2,81 - 6,6	APA-31	PP 14C-01-01	308.848	Turístico	Media- baja	0,30	0,35
APA-3	ED-P-10	6.156	Residencial	Muy alta	0,13	2,00	APA-32	ED-MANZANA 5	34.399	Residencial	Media- baja	0,30	0,35
APA-4	Avd. España c/v San Pablo	1.097	Residencial	Muy alta	0,13	8,02	APA-33	ED-MANZANA 7	14.100	Residencial	Media- baja	0,30	0,35
APA-5	M.C.22.64	3.564	Residencial	Muy alta	0,13	3,75 - 4,77	APA-34	ED-MANZANA 17	43.513	Residencial	Media- baja	0,30	0,35
APA-6	ED-P-42	1.124	Residencial	Muy alta	0,13	2,00	APA-35	PP 14B-01-01	1.228.287	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-7	M.C.22.15	3.660	Residencial	Muy alta	0,13	3,98	APA-36	ED-D5	22.507	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-8	ED-P-40	2.496	Residencial	Muy alta	0,13	2,00	APA-37	ED-D,1,2.	28.816	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-9	M.C.23.01	2.159	Residencial	Muy alta	0,13	0,75	APA-38	ED-D,1,1	8.756	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-10	M.C.19.34.20	1.850	Residencial	Muy alta	0,11	1,50	APA-39	ED-G1	100.853	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-11	ED-P-37	4.028	Residencial	Muy alta	0,11	1,00	APA-40	ED-G2	57.137	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-14	Conchal 1	21.069	Residencial	Alta	0,11	1,00	APA-41	ED-D3.1-D3.2-D4	55.294	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-15	ED-P-34	11.115	Residencial	Muy alta	0,11	1,00	APA-42	ED-G3	84.602	Residencial	Media- baja	0,30	0,31
APA-16	Avd. España 154-156	762	Residencial	Muy alta	0,12	1,00	APA-43	PP 14D-01-01	1.191.185	Turístico	Baja	0,32	0,23
APA-17	ED-P-14	3.288	Residencial	Muy alta	0,13	1,25	APA-44	ED-RE7-RE7 a-RE8-R18	77.091	Residencial	Baja	0,32	0,23
APA-18	ED-P-19	3.961	Residencial	Muy alta	0,13	1,25	APA-45	ED-RE6	18.769	Residencial	Baja	0,32	0,23
APA-19	M. C. 13.23.26	5.622	Residencial	Muy alta	0,13	1,17	APA-46	ED-RE1	75.534	Residencial	Baja	0,32	0,23
APA-20	ED-P-17	13.114	Residencial	Muy alta	0,13	1,25	APA-47	ED-RE 1A-RIA	22.908	Residencial	Baja	0,32	0,23
APA-21	ED-P-18	8.258	Residencial	Muy alta	0,13	1,25	APA-48	ED-RI3	31.816	Residencial	Baja	0,32	0,23
APA-22	ED-P-24	7.315	Residencial	Muy alta	0,13	1,50	APA-49	PP 14D-02-02	1.021.589	Turístico	Baja	0,32	0,27
APA-23	PP 07A-01-01	132.202	Residencial	Media	0,13	0,56	APA-50	ED-RE6	68.637	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-24	PE-ED-1	2.225	Residencial	Alta	0,11	0,75	APA-51	ED-RE4B	20.875	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-25	PE-ED-2	5.176	Residencial	Alta	0,11	0,75	APA-52	ED-RE 4C	70.647	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-26	PE-ED-3	9.104	Residencial	Alta	0,11	0,75	APA-53	ED-RE1	33.384	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-27	PE-ED-4	7.656	Residencial	Alta	0,11	0,75	APA-54	ED-RE2	80.548	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-28	PP 13B-01-01	50.336	Residencial	Media	0,11	0,57	APA-55	ED-RE4A	66.913	Residencial	Baja	0,32	0,27
APA-29	PP 02A-02-02_P1	69.362	Industrial		0,10	0,50							

(1) Los valores y parámetros que se incorporan en esta tabla tienen carácter informativo prevaleciendo en caso de discrepancia las determinaciones del Planeamiento de Desarrollo Aprobado Definitivamente



SUELO URBANO CONSOLIDADO ORDENANZA DIRECTA					
Ordenanza	Nombre Anterior	Uso global	Nivel de Densidad ⁽¹⁾	Edificabilidad Global m ² /m ² s	Media Dotacional m ² s/ m ² t
O10	Zona Centro Urbano	Residencial	alta	1,41 a 7,42 *	0,13
O11	Zona "Tradicional Popular"	Residencial	alta y media-baja	2,00	0,12
O12	Zona Edificación Consolidada	Residencial	alta y media-baja	3,97 - 9,27*	0,12
O13 (PA-1)	Zona Plurifamiliar aislada	Residencial	media - baja	3,00	0,11
O13 (PA-2)	Zona Plurifamiliar aislada	Residencial	media - baja	1,00	0,12
O14	Zona Planeamiento Heredado, conforme cuadros APA				
O15. I	Industrial I	Industrial		1,00	0,11
O15. II	Industrial II	Industrial		1,00	0,11
O15. III	Industrial III	Industrial		1,00	0,11
O15. IV	Industrial IV	Industrial		1,00	0,11
O15. V	Industrial V	Industrial		1,00	0,11
O15. VI	Industrial VI (conforme cuadros APA)	Industrial			
O15. A	Industrial Aislado	Industrial		1,00	0,12
O16 a/1	Colonia	Residencial	alta	0,50	0,12
O16 a/2	Chalets calle Carteya y Guadiaro	Residencial	alta	0,30	0,13
O16 b/1	Burgo turístico zona hotelera	Turística	media - baja	0,50	0,13
O16 b/3	Vivienda unifamiliar aislada antiguo PP Santa Margarita	Residencial	media - baja	0,25	0,13
O16 b/4	Antiguo Mesón Nacional de Santa Margarita	Residencial	media - baja	1,50	0,13
O16 b/5	Agrupación de unifamiliares Santa Margarita	Residencial	media - baja	0,50	0,13
O16 b/6	Zona Servicios Comerciales y terciarios antiguo PP Santa Margarita	Residencial	alta	0,80	0,13
O17.1	Zona Hotelera Comercial Mar de poniente	Turístico	alta	0,20	0,13
O17.2	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,91	0,13
O17.3	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,71	0,13
O17.4	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,00	0,13
O17.5	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,50	0,13
O17.6	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,27	0,13
O17.7	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,11	0,13
O17.8	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	1,48	0,13
O17.9	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	4,87	0,13
O17.10	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	5,22	0,13
O17.11	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	5,22	0,13
O17.12	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	4,87	0,13
O17.13	Rosales Gibraltar y Cañada Real	Residencial	alta	6,47	0,13

* Edificabilidad global estimada en función de la volumetría permitida por la ordenanza

(1) planos OE.UG.

SECTORES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																
Sectores	Determinaciones de ordenación										Aprovechamiento urbanístico				10% cesión Municipio	
	Superficie S m²/s	Uso global	Densidad Niveles	Edificabilidad		Coeficientes ponderación					Objetivo m2/ ponderados	Medio		Subjetivo m2/ ponderados		Excesos UAs
				Global I _e m²/m²/s	Techo máximo I _e x S m²/m²	Uso CU	Tipo. CT	Localiz. CL	Urb./Int. CURB	TOTAL C		m2c / m2s	m2/ ponderados			
SUNC-1 CASTILLEJOS	19.661	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,70	13.763	0,87	1,00	1,00	1,00	0,87	11.969	0,5754	11.313	10.181	656	1.131
SUNC-2 MURILLO	13.126	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,70	9.188	0,87	1,00	0,95	0,90	0,74	6.832		7.553	6.797	-721	755
SUNC-3 PRIM	21.986	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,70	15.390	0,87	1,00	0,95	1,00	0,83	12.715		12.651	11.385	64	1.265
TOTAL AR-6	54.773				38.341						31.516	31.516	28.364	0	3.152	
SUNC-4 LA PIZARRA	15.980	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	0,80	12.784	0,87	1,00	0,95	0,90	0,74	9.506	0,5948	9.506	8.555	0	951
TOTAL AR-7	15.980				12.784						9.506	9.506	8.555	0	951	
SUNC-5 ARROYO CACHON	29.330	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,80	23.464	0,87	1,00	1,05	1,10	1,00	23.569	0,5559	16.306	14.675	7.263	1.631
SUNC-6 CAMINO ANCHO ATUNARA	30.770	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	0,60	18.462	0,87	1,00	1,00	1,10	0,96	17.668		17.106	15.396	562	1.711
SUNC-7 COLONIA NORTE	13.045	Terciario	-	0,60	7.827	0,75	1,00	1,10	1,10	0,91	7.103		7.252	6.527	-149	725
SUNC-8 TORRES QUEVEDO	40.075	Terciario	-	0,60	24.045	0,75	1,00	1,05	0,90	0,71	17.042		22.279	20.051	-5.237	2.228
SUNC-9 LAS INDUSTRIAS	28.336	Industrial	-	0,60	17.001	0,75	1,00	1,10	1,10	0,91	15.429		15.753	14.178	-324	1.575
SGIN-05 Punto Limpio Carrefour	3.802	Infraestructuras											2.114	1.902	-2.114	211
TOTAL AR-8	145.357				90.799						80.810	78.697	70.827	0	7.870	
SUNC-10 HOSPITAL	112.053	Residencial	Muy Alta > 75 viv/ha	0,85	95.245	0,87	1,00	1,05	1,00	0,91	86.972	0,5862	65.685	59.116	21.288	6.568
SGS-2 Hospital comarcal	36.315	Sanitario										21.288	19.159	-21.288	2.129	
TOTAL AR-9	148.368				95.245						86.972	65.685	59.116	0	6.568	
SUNC-11 PAVIA	13.035	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,75	9.776	0,87	1,00	1,10	1,10	1,05	10.288	0,7892	10.288	9.259	0	1.029
TOTAL AR-10	13.035				9.776						10.288	10.288	9.259	0	1.029	
SUNC-12 GARAVILLA	11.231	Terciario	-	0,80	8.985	0,75	1,00	1,05	1,00	0,79	7.076	0,6300	7.076	6.368	0	708
TOTAL AR-11	11.231				8.985						7.076	7.076	6.368	0	708	
SUNC-13 RONDA NORTE	10.582	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	0,55	5.820	0,87	1,00	1,05	1,10	1,00	5.846	0,5525	5.846	5.261	0	585
TOTAL AR-12	10.582				5.820						5.846	5.846	5.261	0	585	
SUNC-14 LOS DESEOS	20.231	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	0,65	13.150	0,87	1,00	1,05	1,00	0,91	12.013	0,5323	10.769	9.693	1.243	1.077
SUNC-15 LOS ROBLES	33.307	Terciario		0,75	24.980	0,75	1,00	1,05	1,00	0,79	19.672		17.730	15.957	1.942	1.773
SGC-V22B Nueva Ronda Norte B	5.983	Vial											3.185	2.866	-3.185	318
TOTAL AR-13	59.521				38.130						31.685	28.500	25.650	0	2.850	
TOTAL SECTORES	458.848				299.881						263.688	0,5747			23.711	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES						
IDENTIFICACIÓN: SUNC-1 CASTILLEJOS						
			DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
			CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios, obtener dotaciones y zonas verdes. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de conexión entre C/Pedreira y Avenida María Guerrero.			
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)			RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES			
CLASE DE SUELO: SUELO URBANO SUPERFICIE (m ² s) (1): 19.661 USO GLOBAL: Residencial NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d): Alta 50 a 75 viv/ha COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s): 0,70 TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²): 13.763 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA: Conforme a la normativa de aplicación			Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial			
			ESPACIOS LIBRES (m ² s) 2.890	RESTO DOTACIONES (m ² s) 2.753	APARCAMIENTO (nº plazas) -	TERCIARIO (m ² c) -
			Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privadas que excluyan el uso público.			
ÁREA DE REPARTO AR-6		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s) 0,5754				
A. OBJETIVO (m²tp) 11.969	A. SUBJETIVO (m²tp) 10.181	A. MEDIO (m²tp) 11.313				
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas) 656		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) 1.131				
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO						
Denominación		Uso		Superficie (m ²) Cargas		
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)		
				0		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR						
Denominación		Superficie				
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística						
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)		
				0 %		
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN						
ORDENACION		EJECUCIÓN		GESTION		
Plan Parcial		Proy. de Urbanización		Proy. de Compensación		
PLAZOS		1 er cuatrienio		1 er cuatrienio		
				A determinar PP		
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)						
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA						
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.						
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN						
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS		
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP		
NOTAS						
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos						
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU						
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto						



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES					
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-2 MURILLO			
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá conectar mediante un vial, C/ Pedrera con C/ San Pedro			
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES			
CLASE DE SUELO: SUELO URBANO SUPERFICIE (m ² s) (1): 13.126 USO GLOBAL: Residencial NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d): Alta 50 a 75 viv/ha COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s): 0,70 TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t): 9.188 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA: Conforme a la normativa de aplicación		Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parametros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial			
		ESPACIOS LIBRES (m ² s) 1.930	RESTO DOTACIONES (m ² s) 1.838	APARCAMIENTO (nº plazas) -	TERCIARIO (m ² c) -
		Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.			
ÁREA DE REPARTO AR-6		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s) 0,5754			
A. OBJETIVO (m²tp) 6.832		A. SUBJETIVO (m²tp) 6.797		A. MEDIO (m²tp) 7.553	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas) -721		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) 755			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO					
Denominación		Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s)	0	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación		Superficie			
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística					
Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s)	0 %	
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos					
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN					
ORDENACION		EJECUCIÓN		GESTION	
Plan Parcial		Proy. de Urbanización		Proy. de Compensación	
PLAZOS		3er cuatrienio		3er cuatrienio	
		3er cuatrienio		A determinar PP	
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU					
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto					



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES

IDENTIFICACIÓN: SUNC-3 PRIM



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.

Dotar a las parcelas y edificaciones de los servicios urbanos necesarios. La ordenación pormenorizada deberá completar el vial de continuación de C/ Huerto de Lucas y generar una fachada a C/ Prim. Obtener equipamientos y zonas verdes

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
SUPERFICIE (m ² s) (1)	21.986
USO GLOBAL	Residencial
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Alta 50 a 75 viv/ha
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,70
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	15.390
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
3.232	3.078	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilizaciones privadas que excluyan el uso público.

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)	
AR-6		0,5754	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)	
12.715	11.385	12.651	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
64		1.265	

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	
PLAZOS	2º cuatrienio	2º cuatrienio	A determinar PP

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas
Total a obtener (m ² s)	0	Total a ejecutar (m ² s)	0

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
Denominación	Superficie
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística	
Total a obtener (m ² s)	0
Total a ejecutar (m ² s)	0 %

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES																																															
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-4 LA PIZARRA																																													
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																													
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos.																																													
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																													
CLASE DE SUELO SUPERFICIE (m²s) (1) USO GLOBAL NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d) COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²t) EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	SUELO URBANO 15.980 Residencial Muy Alta > 75 viv/ha 0,80 12.784 Conforme a la normativa de aplicación	Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m²p/m²s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">AR-7</td> <td colspan="2">0,5948</td> </tr> <tr> <th>A. OBJETIVO (m²p)</th> <th>A. SUBJETIVO (m²p)</th> <th colspan="2">A. MEDIO (m²p)</th> </tr> <tr> <td>9.506</td> <td>8.555</td> <td colspan="2">9.506</td> </tr> <tr> <th colspan="2">EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)</th> <th colspan="2">CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)</th> </tr> <tr> <td colspan="2">0</td> <td colspan="2">951</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² p/m ² s)		AR-7		0,5948		A. OBJETIVO (m ² p)	A. SUBJETIVO (m ² p)	A. MEDIO (m ² p)		9.506	8.555	9.506		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		0		951		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</th> </tr> <tr> <th>ORDENACION</th> <th>EJECUCIÓN</th> <th>GESTION</th> <th colspan="2">EJECUCIÓN VP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <th>PLAZOS</th> <td>4º cuatrienio</td> <td>4º cuatrienio</td> <td>4º cuatrienio</td> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN					ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP		Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación			PLAZOS	4º cuatrienio	4º cuatrienio	4º cuatrienio	A determinar PP
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² p/m ² s)																																													
AR-7		0,5948																																													
A. OBJETIVO (m ² p)	A. SUBJETIVO (m ² p)	A. MEDIO (m ² p)																																													
9.506	8.555	9.506																																													
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)																																													
0		951																																													
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																																															
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																												
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																																													
PLAZOS	4º cuatrienio	4º cuatrienio	4º cuatrienio	A determinar PP																																											
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s)</td> <td>0</td> <td>Total a ejecutar (m²s) 0</td> </tr> </tbody> </table>				Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s) 0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DENSIDAD VIVIENDAS</th> <th>Nº MAX. VIVIENDAS</th> <th>Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS</th> <th>EDIF. RESIDENCIAL</th> <th>EDIF. TERCARIO</th> <th>OTROS USOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																						
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																												
Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s) 0																																												
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS																																										
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																										
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s) 0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s) 0 %</td> </tr> </tbody> </table>				Denominación	Superficie	Total a obtener (m ² s) 0		Total a ejecutar (m ² s) 0 %		Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboradas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.																																					
Denominación	Superficie																																														
Total a obtener (m ² s) 0																																															
Total a ejecutar (m ² s) 0 %																																															
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.		CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>PARCELA/ MANZANA</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>EDIFICABILIDAD</th> <th>USO PORMENORIZADO</th> <th>ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	NOTAS																																			
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																																											
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																											
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos		¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU ²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto																																													



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES

IDENTIFICACIÓN: SUNC-5 ARROYO CACHON



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.
Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
SUPERFICIE (m ² s) (1)	29.330
USO GLOBAL	Residencial
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Alta 50 a 75 viv/ha
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,80
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	23.464
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
4.927	4.693	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /p/m ² s)	
AR-8		0,5559	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)	
23.569	14.675	16.306	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
7.263		1.631	

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO				
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802	Obtención
Total a obtener (m ² s)	3.802	Total a ejecutar (m ² s)	0	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
Denominación	Superficie		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística			
Total a obtener (m ² s)	0	Total a ejecutar (m ² s)	0 %

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES																																			
IDENTIFICACIÓN;		SUNC-6 CAMINO ANCHO ATUNARA																																	
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																	
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Consolidar el ámbito con usos residenciales y priorizando los terciarios frente al centro comercial. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos																																	
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																	
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																																		
SUPERFICIE (m ² s) (1)	30.770																																		
USO GLOBAL	Residencial																																		
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Media 30 a 50 viv/ha																																		
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² v/m ² s)	0,60																																		
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	18.462																																		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación																																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">AR-8</td> <td colspan="2">0,5559</td> </tr> <tr> <td>A. OBJETIVO (m²tp)</td> <td>A. SUBJETIVO (m²tp)</td> <td colspan="2">A. MEDIO (m²tp)</td> </tr> <tr> <td>17.668</td> <td>15.396</td> <td colspan="2">17.106</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)		AR-8		0,5559		A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)		17.668	15.396	17.106		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ORDENACION</td> <td>EJECUCIÓN</td> <td>GESTION</td> <td>EJECUCIÓN VP</td> </tr> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLAZOS</td> <td>3er cuatrienio</td> <td>3er cuatrienio</td> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN				ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación		PLAZOS	3er cuatrienio	3er cuatrienio	A determinar PP
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)																																	
AR-8		0,5559																																	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)																																	
17.668	15.396	17.106																																	
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																																			
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																																	
PLAZOS	3er cuatrienio	3er cuatrienio	A determinar PP																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)</th> <th colspan="2">CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">562</td> <td colspan="2">1.711</td> </tr> </tbody> </table>		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		562		1.711		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																									
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)																																	
562		1.711																																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> <tr> <td>Punto Limpio Carrefour</td> <td>SGIN-05</td> <td>Tecnico</td> <td>3.802</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s)</td> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3.802</td> <td colspan="2">0</td> </tr> </tbody> </table>		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO				Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802	Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)		3.802		0		<table border="1"> <thead> <tr> <th>DENSIDAD VIVIENDAS</th> <th>Nº MAX. VIVIENDAS</th> <th>Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS</th> <th>EDIF. RESIDENCIAL</th> <th>EDIF. TERCIARIO</th> <th>OTROS USOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO																																			
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																
Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802																																
Total a obtener (m ² s)		Total a ejecutar (m ² s)																																	
3.802		0																																	
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS																														
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>Denominación</th> <th>Superficie</th> </tr> <tr> <td colspan="2"> Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística </td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m² s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">0</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a ejecutar (m² s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">0 %</td> </tr> </tbody> </table>		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR		Denominación	Superficie	Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística		Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)		0 %		DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.																			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																			
Denominación	Superficie																																		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística																																			
Total a obtener (m ² s)																																			
0																																			
Total a ejecutar (m ² s)																																			
0 %																																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th>PARCELA/ MANZANA</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>EDIFICABILIDAD</th> <th>USO PORMENORIZADO</th> <th>ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS</th> </tr> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	NOTAS (1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU (2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto																		
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																			
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																															
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																															



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES

IDENTIFICACIÓN: SUNC-7 COLONIA NORTE



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.

Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
SUPERFICIE (m ² s) (1)	13.045
USO GLOBAL	Terciario
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,60
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	7.827
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
1.826	783	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² /m ² s)	
AR-8		0,5559	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)	
7.103	6.527	7.252	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
-149		725	

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO				
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802	Obtención
Total a obtener (m ² s)	3.802	Total a ejecutar (m ² s)	0	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
Denominación	Superficie		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística			
Total a obtener (m ² s)	0	Total a ejecutar (m ² s)	0 %

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto

Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES					
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-8 TORRES QUEVEDO			
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Consolidar usos terciarios al norte de los Junquillos, concluyendo el área oeste de la ciudad con una correcta ordenación de edificios comerciales. Reordenar el ámbito para dotar de acceso a las parcelas resultantes y obtención de áreas libres y equipamientos en continuidad con el sector adyacente.			
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
SUPERFICIE (m ² s) (1)	40.075				
USO GLOBAL	Terciario				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	0				
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² U/m ² s)	0,60				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	24.045				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación				
ÁREA DE REPARTO AR-8		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²U/m²s) 0,5559			
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)			
17.042	20.051	22.279			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas) -5.237		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) 2.228			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		
Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802	Obtención	
Total a obtener (m ² s)		3.802		Total a ejecutar (m ² s)	
				0	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación		Superficie			
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística					
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)	
				0 %	
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
		¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU			
		²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto			



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES

IDENTIFICACIÓN: SUNC-9 LAS INDUSTRIAS



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.

Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, obtener espacios libres y equipamientos. Urbanizar y dotar de servicios

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
SUPERFICIE (m ² s) (1)	28.336
USO GLOBAL	Industrial
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	0
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,60
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	17.001
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parametros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
3.967	1.700	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilizaciones privativas que excluyan el uso público.

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)	
AR-8		0,5559	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)	
15.429	14.178	15.753	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
-324		1.575	

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	A determinar PP
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁREA DE REPARTO				
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
Punto Limpio Carrefour	SGIN-05	Tecnico	3.802	Obtención
Total a obtener (m ² s)	3.802	Total a ejecutar (m ² s)	0	

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres publicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR			
Denominación	Superficie		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística			
Total a obtener (m ² s)	0	Total a ejecutar (m ² s)	0 %
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos			

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES					
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-10 HOSPITAL			
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial que complemente el equipamiento sanitario ejecutado (Hospital Comarcal). La ordenación que se plantea fomentará y garantizará la implantación de usos complementarios al residencial (terciario/ actividades económicas/ servicios avanzados) y la conexión de la C/ Cartagena con la C/ Virgen del Loreto a través de la traviesa Junquillo.			
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
SUPERFICIE (m ² s) (1)	112.053				
USO GLOBAL	Residencial				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Muy Alta > 75 viv/ha				
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² l/m ² s)	0,85				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	95.245				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación				
ÁREA DE REPARTO AR-9		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s) 0,5862			
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)			
86.972	59.116	65.685			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas) 21.288		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) 6.568			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		
Hospital Comarcal	SGS-2 Sanitario	36.315	Oblención		
Total a obtener (m ² s)	36.315	Total a ejecutar (m ² s)	0		
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación	Superficie				
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.					
Total a obtener (m ² s)	0	Total a ejecutar (m ² s)	0 %		
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos					
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN					
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP		
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Cooperacion	A determinar PP		
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	1er cuatrienio		
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU					
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto					



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES																																											
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-11 PAVIA																																									
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																									
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR																																											
<p>Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.</p> <p>Completar la trama urbana con un desarrollo residencial que contribuya a la regeneración de la fachada de levante, obteniendo las zonas verdes y dotaciones</p>																																											
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																									
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																																										
SUPERFICIE (m ² s) (1)	13.035																																										
USO GLOBAL	Residencial																																										
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A(d)	Alta 50 a 75 viv/ha																																										
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0.75																																										
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ²)	9.776																																										
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APOVECHAMIENTO MEDIO (m²/tp/m²s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">AR-10</td> <td colspan="2">0.7892</td> </tr> <tr> <td>A. OBJETIVO (m²tp)</td> <td>A. SUBJETIVO (m²tp)</td> <td colspan="2">A. MEDIO (m²tp)</td> </tr> <tr> <td>10.288</td> <td>9.259</td> <td colspan="2">10.288</td> </tr> <tr> <td colspan="2">EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)</td> <td colspan="2">CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)</td> </tr> <tr> <td colspan="2">0</td> <td colspan="2">1.029</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APOVECHAMIENTO MEDIO (m ² /tp/m ² s)		AR-10		0.7892		A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)		10.288	9.259	10.288		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		0		1.029		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</th> </tr> <tr> <th>ORDENACION</th> <th>EJECUCIÓN</th> <th>GESTION</th> <th>EJECUCIÓN VP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td>A determinar PP</td> </tr> <tr> <td>PLAZOS</td> <td>1er cuatrienio</td> <td>1er cuatrienio</td> <td>1er cuatrienio</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN				ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	A determinar PP	PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	1er cuatrienio
ÁREA DE REPARTO		APOVECHAMIENTO MEDIO (m ² /tp/m ² s)																																									
AR-10		0.7892																																									
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)																																									
10.288	9.259	10.288																																									
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)																																									
0		1.029																																									
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																																											
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																								
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	A determinar PP																																								
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	1er cuatrienio																																								
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																																											
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS																																						
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																						
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																																											
<p>Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayuntamiento. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p>																																											
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																											
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																																							
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																							
NOTAS																																											
<p>⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p> <p>⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>																																											
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th colspan="2">Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="2">Obtención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td colspan="2">Obtención y ejecución</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s)</td> <td>0</td> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td></td> <td colspan="2">0</td> </tr> </tbody> </table>				Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		0	0	0	Obtención y ejecución		0	0	0	Obtención y ejecución		Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s)					0														
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																								
0	0	0	Obtención y ejecución																																								
0	0	0	Obtención y ejecución																																								
Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s)																																								
			0																																								
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																											
Denominación		Superficie																																									
<p>Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística</p>																																											
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)																																							
				0 %																																							



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES

IDENTIFICACIÓN: SUNC-12 GARAVILLA



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.

Reordenar el área para dotar del viario interior al ámbito, completando el trazado industrial existente en la manzana.

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO	SUELO URBANO
SUPERFICIE (m ² s) (1)	11.231
USO GLOBAL	Terciario
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	0
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,80
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	8.985
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que lo sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
1.572	674	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	
PLAZOS	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)	
AR-11		0,6300	
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)	
7.076	6.368	7.076	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)	
0		708	

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboresas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO				
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
0	0	0	0	Obtención y ejecución
0	0	0	0	Obtención y ejecución
Total a obtener (m ² s)		0	Total a ejecutar (m ² s) 0	

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR	
Denominación	Superficie
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística	
Total a obtener (m ² s)	0
Total a ejecutar (m ² s)	0 %

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES																																															
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-13 RONDA NORTE																																													
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																													
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que complete la fachada a la calle Cartagena y sustituya las parcelaciones ilegales existentes.																																													
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																													
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																																														
SUPERFICIE (m ² s) (1)	10.582																																														
USO GLOBAL	Residencial																																														
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Media 30 a 50 viv/ha																																														
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² u/m ² s)	0,55																																														
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	5.820																																														
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación																																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m²u/m²s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">AR-12</td> <td colspan="2">0,5525</td> </tr> <tr> <td>A. OBJETIVO (Uas)</td> <td>A. SUBJETIVO (Uas)</td> <td colspan="2">A. MEDIO (Uas)</td> </tr> <tr> <td>5.846</td> <td>5.261</td> <td colspan="2">5.846</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u/m ² s)		AR-12		0,5525		A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)		5.846	5.261	5.846		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES (m²s)</td> <td>RESTO DOTACIONES (m²s)</td> <td>APARCAMIENTO (nº plazas)</td> <td>TERCIARIO (m²c)</td> </tr> <tr> <td>1.222</td> <td>1.164</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)	1.222	1.164	-	-	CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN															
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² u/m ² s)																																													
AR-12		0,5525																																													
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)																																													
5.846	5.261	5.846																																													
RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																															
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)																																												
1.222	1.164	-	-																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)</th> <th colspan="2">CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="2">0</td> <td colspan="2">585</td> </tr> </tbody> </table>		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)		0		585		<table border="1"> <thead> <tr> <th>ORDENACION</th> <th>EJECUCIÓN</th> <th>GESTION</th> <th>EJECUCIÓN VP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLAZOS</td> <td>1er caudrenio</td> <td>1er caudrenio</td> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación		PLAZOS	1er caudrenio	1er caudrenio	A determinar PP	DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																							
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)																																													
0		585																																													
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																												
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																																													
PLAZOS	1er caudrenio	1er caudrenio	A determinar PP																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO</th> </tr> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Obtención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> <td>Obtención y ejecución</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s)</td> <td colspan="2">0</td> <td>Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO					Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		0	0	0	0	Obtención y ejecución	0	0	0	0	Obtención y ejecución	Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)					0	<table border="1"> <thead> <tr> <th>DENSIDAD VIVIENDAS</th> <th>Nº MAX. VIVIENDAS</th> <th>Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS</th> <th>EDIF. RESIDENCIAL</th> <th>EDIF. TERCIARIO</th> <th>OTROS USOS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS	A determinar PP	DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboróreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.						
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO																																															
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																												
0	0	0	0	Obtención y ejecución																																											
0	0	0	0	Obtención y ejecución																																											
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)																																											
				0																																											
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS																																										
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</th> </tr> <tr> <th>Denominación</th> <th>Superficie</th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5">Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a obtener (m²s)</td> <td colspan="2">0</td> <td>Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td colspan="2"></td> <td>0 %</td> </tr> </tbody> </table>		SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					Denominación	Superficie				Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística					Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)					0 %	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="5">CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PARCELA/ MANZANA</td> <td>SUPERFICIE</td> <td>EDIFICABILIDAD</td> <td>USO PORMENORIZADO</td> <td>ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS</td> </tr> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	A determinar PP	NOTAS							
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																															
Denominación	Superficie																																														
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística																																															
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s)																																											
				0 %																																											
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																															
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																																											
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																																											
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos		¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU ²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto																																													



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES																															
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-14 LOS DESEOS																													
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																													
		<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR</p> <p>Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio.</p> <p>Completar el vacío urbano existente con un desarrollo residencial de calidad que refachadice la calle Cartagena y complete los usos industriales y terciarios en la trasera de la A-383</p>																													
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																													
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO																														
SUPERFICIE (m ² s) (1)	20.231																														
USO GLOBAL	Residencial																														
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Media 30 a 50 viv/ha																														
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² v/m ² s)	0,65																														
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	13.150																														
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s)</th> </tr> <tr> <td colspan="2">AR-13</td> <td colspan="2">0,5323</td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A. OBJETIVO (Uas)</td> <td>A. SUBJETIVO (Uas)</td> <td colspan="2">A. MEDIO (Uas)</td> </tr> <tr> <td>12.013</td> <td>9.693</td> <td colspan="2">10.769</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)		AR-13		0,5323		A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)		12.013	9.693	10.769		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES</th> </tr> <tr> <th>ESPACIOS LIBRES (m²s)</th> <th>RESTO DOTACIONES (m²s)</th> <th>APARCAMIENTO (nº plazas)</th> <th>TERCIARIO (m²c)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.832</td> <td>1.214</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilizaciones privativas que excluyan el uso público.</p>		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)	2.832	1.214	-	-
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)																													
AR-13		0,5323																													
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)																													
12.013	9.693	10.769																													
RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																															
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)																												
2.832	1.214	-	-																												
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas)																													
1.243		1.077																													
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO																															
Denominación		Uso	Superficie (m ²)	Cargas																											
Nueva Ronda Norte B		SGC-V22B	viario	5.983	Obtención y ejecución																										
0		0	0	Obtención y ejecución																											
Total a obtener (m ² s)		5.983	Total a ejecutar (m ² s)	5983																											
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																															
Denominación		Superficie																													
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística																															
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s) 0 %																											
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos																															
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																															
ORDENACION		EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																											
Plan Parcial		Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	A determinar PP																											
PLAZOS		3er cuatrienio	3er cuatrienio	3er cuatrienio																											
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																															
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS																										
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																										
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																															
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arborícolas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.																															
Será necesario un análisis que caracterice la exposición de la población a las emisiones atmosféricas de la estación de servicio. En su defecto, el Ayuntamiento velará porque las industrias aporten los datos o estudios citados y en caso de afección, establezcan las medidas correctoras oportunas, así como el uso buenas prácticas y de las Mejores Tecnologías Disponibles para reducir las emisiones contaminantes y poder minimizar los efectos negativos sobre la salud.																															
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																															
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																											
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																											
NOTAS																															
⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU																															
⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto																															



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO / SECTORES					
IDENTIFICACIÓN:		SUNC-15 LOS ROBLES			
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Colmatar los vacíos urbanos existentes actualizando la trama urbana y revitalizando la oferta residencial del municipio. Ordenar el ámbito con uso industrial y comercial, conectándolo con los sectores colindantes, y creando los espacios libres y dotaciones necesarias.			
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES			
CLASE DE SUELO	SUELO URBANO				
SUPERFICIE (m ² s) (1)	33.307				
USO GLOBAL	Terciario				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	0				
COEF. EDIFICABILIDAD (m ² U/m ² s)	0,75				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m ² t)	24.980				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación				
ÁREA DE REPARTO AR-13		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²U/m²s) 0,5323			
A. OBJETIVO (Uas)	A. SUBJETIVO (Uas)	A. MEDIO (Uas)			
19.672	15.957	17.730			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (Uas) 1.942		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (Uas) 1.773			
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AREA DE REPARTO					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		
Nueva Ronda Norte B	SGC-V22B	viario	5.983	Obtención y ejecución	
0	0	0	Obtención y ejecución		
Total a obtener (m ² s)		5.983		Total a ejecutar (m ² s) 5983	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación	Superficie				
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística					
Total a obtener (m ² s)		0		Total a ejecutar (m ² s) 0 %	
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos					
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN					
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP		
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación			
PLAZOS	2º cuatrienio	2º cuatrienio	A determinar PP		
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.					
El desarrollo del sector queda condicionado a que, con carácter previo, los propietarios de las fincas en las que se haya realizado alguna de las actividades potencialmente contaminantes, presenten un informe de situación, tal y como se establece en la legislación vigente (Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU					
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto					

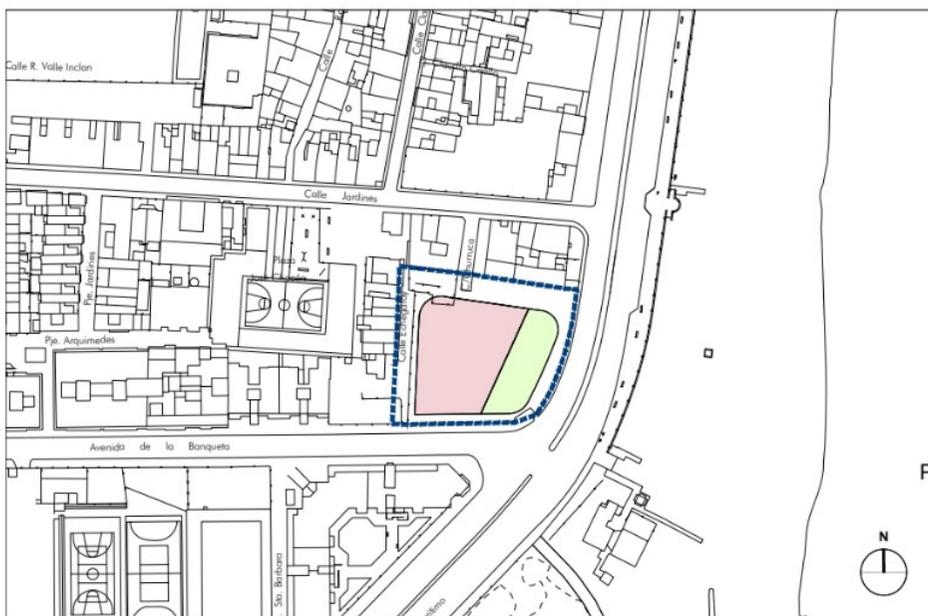
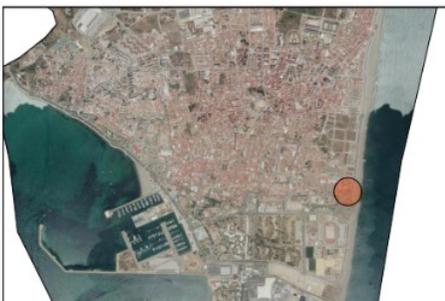


AREAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO																							
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS																							
Áreas Homogéneas en SUNC	PGOU 93									REVISION PGOU													
	Clasificación	Calificación	Uso pormenorizado	Determinaciones					Cesiones	Determinaciones													
				Superf.	Media dotacional	le	Techo	A objetivo		Superf.	Uso pormenorizado	Uso complementario	Viviendas	le	Techo máximo	A objetivo	Incremento Aprob.	Cesión SG Espacios Libres (7,5 m ² /40m ² residencial)	Cesión mantenimiento Media Dotacional	Cesión dotacional acumulada	10% Cesión Aprob.		
m ² s		m ² /m ² s	m ²	m2t		m ² s		nº	m ² /m ² s	m ²	m ²		m ² s	m ² s	m ² c y/o m ² s	m ² c							
AH-1	LA BANQUETA	SUNC	ED-43	Residencial Plurifamiliar Libre 30% VPO	2.110	0,11	1,10	2.321	2.321	Art 17 LOUA	2.502	Residencial Plurifamiliar Libre	Comercial, hostelero, oficinas	102	4,25	12.575	12.575	10.254	1.534	1.128	2.662	1.025	
AH-2	CLUB NAUTICO	SUC	13b/ 18.1	Residencial Plurifamiliar Libre	4.009	0,13	3,00	12.026	12.026	viario	6.311	Residencial Plurifamiliar Libre	Comercial, hostelero, oficinas	150	4,25	26.820	26.820	14.794	1.253	1.923	3.176	1.479	
AH-3	CINE IMPERIAL	SUC	Equipamiento Socio cultural (sc5)	1.150	0,13	1,00	1.254	1.003	ninguna	1.150	Residencial Plurifamiliar Libre	Comercial, hostelero, oficinas	25	2,00	2.300	2.300	1.001	263	130	393	100		
			Residencial Plurifamiliar Libre	0,13		296	296	ninguna															
AH-4	QUEVEDO	SUC		Sistema Local Espacios libres y Sistema Local Sanitario (s2)	4.373	0,13	-	-	-	expropiación	4.373	Residencial Plurifamiliar VPO	Comercial	80	1,64	7.150	7.150	4.076	1.125	530	1.655	408	
AH-5	ATUNARA	SUC		Residencial plurifamiliar 13a/ 2.10	548	0,11	2,50	1.370	1.370	Espacio libre y viario 385 m ² s	1.696	Residencial Plurifamiliar Libre	Comercial, hostelero, oficinas	40	2,50	4.240	4.240	2.870	444	316	1.145	287	
AH-7	CENTRO DE NEGOCIOS	SUC		Equipamiento Aeroportuario	65.025	0,12	-	35.214	35.214	No procede	65.025	Hotelero / oficinas	Comercial, hostelero, recreativo, espectáculo, salas de fiesta		0,62	40.000	40.000	4.786	No hay incremento residencial	574	574		
TOTAL											81.057			397		93.085				8.813		3.874	



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 LA BANQUETA



LEYENDA			
	Ámbito AH		Parcela A
	Parcela B		Parcela C

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Superficie Total Actuación (m ² s)	le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)	Nº viv. maximo
2.502	4,25	12.575	102 viv.
Uso Pormenorizado Residencial Plurfamiliar Libre	Uso Compatibles Hotelero Comercial, oficinas, hostelería, equipamiento	A. Objetivo (UAs) 12.575	Incremento Aprovechamiento (UAs) 10.254
Cesión dotacional acumulada (m ² c y/o m ² s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
2.662		1.025	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
	Parcela Neta (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Parcela A	1.033	Residencial		10.500	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+14
			Comercial, Hostelería, Oficinas.	2.075	PB, P1, P2
			Equipamiento		A materializar en PB y P1 hasta agotar los m ² de cesión de dotación
Parcela B	424	Espacio Libre Público			Cesión y ejecución de espacio libre obligatoriamente ajardinado
Parcela C	1.045	Espacio Libre Público			Cesión y ejecución. Tratamiento compatible con acceso restringido vehículos motorizados

Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterráneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-5 al otro extremo del mismo. Las cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales podrán completarse en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa pudiendo monetizarse la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

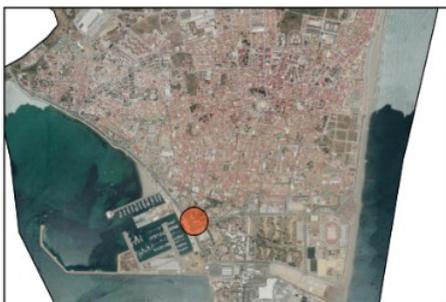
NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación Vigente.



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-2 "CLUB NÁUTICO"



LEYENDA

Ámbito AH
 Parcela A
 Parcela B
 Parcela C

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m ² s)	le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)	Nº viv. máximo
6.311	4,25	26.820	máx. 150 viv.
Uso Pormenorizado Residencial Plurifamiliar Libre	Uso Compatibles Hotelero Comercial, oficinas, hostelero, equipamiento	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
		26.820	14.794
Cesión dotacional acumulada (m ² c y/o m ² s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
3.176		1.479	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	Parcela Neta (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Parcela A	4.267	Residencial		18.710	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB + 14
			Terciario	8.110	PB y P1
			Equipamiento		A materializar en PB y P1 hasta agotar los m ² de cesión de dotación y del 10% del incremento del aprovechamiento lucrativo
Parcela B	783	Espacio Libre Público			Cesión y ejecución
Parcela C	1.261	Espacio Libre Público	Viaro y aparcamiento		Cesión y ejecución

Esta actuación pretende reordenar el área delimitada para generar una nueva fachada al puerto deportivo con una (o varias) edificaciones singulares en altura que sea un referente de continuación del Paseo Marítimo en el frente a la bahía de Algeciras y los edificios en altura de Gibraltar. La actuación cederá zona verde junto al parque existente y ejecutará el viario previsto mejorando el entorno urbano. El resto de superficie de cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales se realizarán en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa incluido el de la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación Vigente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-3 CINE IMPERIAL



LEYENDA

Ámbito AH
 Parcela A
 Parcela B
* **Parcela C**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m ² s)	le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)	Nº viv. maximo
1.150	2,00	2.300	25
Uso Pormenorizado Residencial Plurfamiliar Libre	Uso Compatibles Hotelero Comercial, oficinas, hostelero, equipamiento	A. Objetivo (UAs) 2.300	Incremento Aprovechamiento (UAs) 1.001
Cesión dotacional acumulada (m ² c y/o m ² s) 393		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs) 100	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	Parcela Neta (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Parcela A	601	Residencial		1.700	Ordenanza: Ordenación Abierta N ^o máx: PB + 2 + Ático retranqueado 3 m del plano de fachada
			Terciario	600	PB
Parcela B	393	Espacio Libre Público			Cesión y ejecución de zona verde
Parcela C	156	Residencial			Conservación volumetría existente

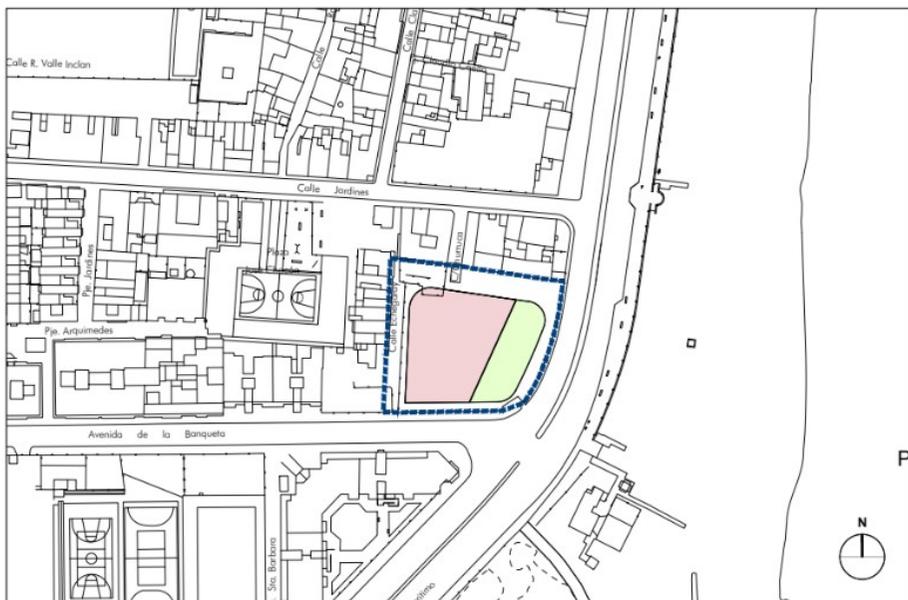
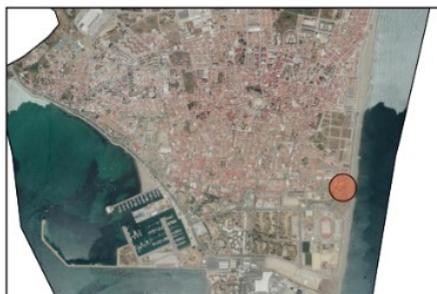
El estado de ruina del antiguo cine imperial, unido a la imposibilidad de rehabilitarlo para el uso terciario que tenía suponen una oportunidad para reequipar esta zona de la ciudad consolidada creando una zona verde local y un edificio residencial. En la zona de la parcela en la que actualmente existe un bloque de viviendas se conservará la volumetría existente.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación Vigente.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

ÁREA HOMOGÉNEA AH-1 LA BANQUETA



LEYENDA			
	Ámbito AH		Parcela A
			Parcela B
			Parcela C

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA			
Superficie Total Actuación (m ² s)	le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)	Nº viv. maximo
2.502	4,25	12.575	102 viv.
Uso Pormenorizado	Uso Compatibles	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)
Residencial Plurifamiliar Libre	Hotelero Comercial, oficinas, hostelero, equipamiento	12.575	10,254
Cesión dotacional acumulada (m ² s y/o m ² s)		10% cesión incremento de aprovechamiento (UAs)	
2.662		1.025	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
	Parcela Neta (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Parcela A	1.033	Residencial		10.500	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+14
			Comercial, Hostelero, Oficinas.	2.075	PB , P1, P2
			Equipamiento		A materializar en PB y P1 hasta agotar los m ² de cesión de dotación
Parcela B	424	Espacio Libre Publico			Cesión y ejecución de espacio libre obligatoriamente ajardinado
Parcela C	1.045	Espacio Libre Publico			Cesión y ejecución. Tratamiento compatible con acceso restringido vehículos motorizados

Actuación singular en altura, en el Paseo Mediterráneo que genere una nueva imagen del litoral de levante y contribuya a la regeneración del mismo de forma coordinada con la actuación AH-5 al otro extremo del mismo. Las cesiones de suelo para dotaciones y Sistemas Generales podrán completarse en superficie construida de equipamiento público en la parcela lucrativa pudiendo monetizarse la cesión correspondiente al cumplimiento del deber establecido en el artículo 51.1.C.e de la LOUA que será del 10%.

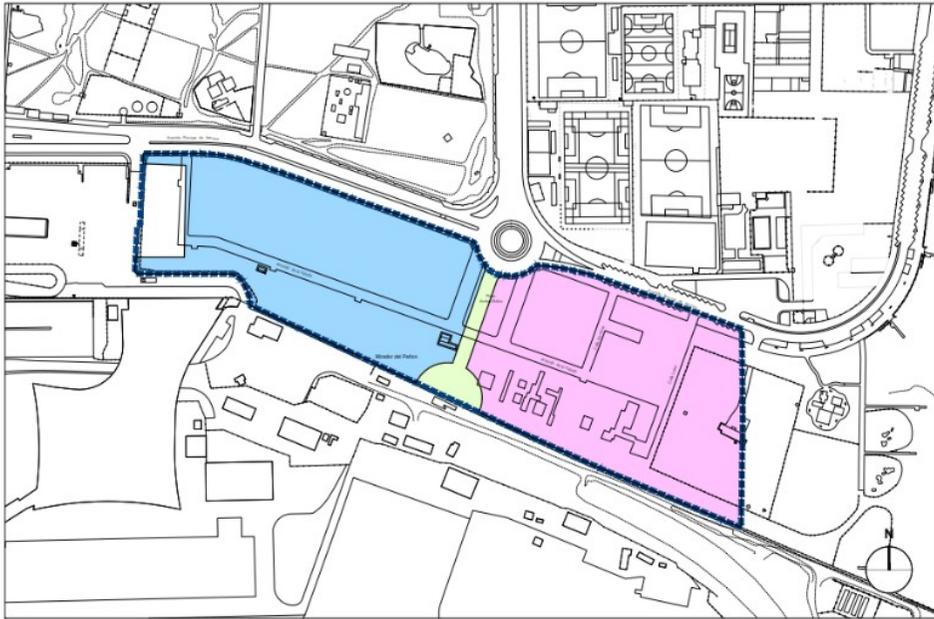
NOTAS
La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación Vigente.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO - ACTUACIONES DE INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO

AREA HOMOGENEA AH-7 CENTRO DE NEGOCIOS



LEYENDA GRÁFICA

- Ámbito AH**
- Parcela A**
- Parcela B**
- Parcela C**
- Parcela D**

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total Actuación (m ² s)		Uso Global Hotelero Oficinas		Uso Pormenorizado Comercial, Hostelero, Recreativo, Espectáculos, Salas de fiestas	
65.025					
le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)	A. Objetivo (UAs)	Incremento Aprovechamiento (UAs)	Cesión Dotacional (m ² s)	
0,62	40.000	40.000	4.787	574	

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	Superficie Neta (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Parcela A	28.039	Terciario Oficinas		40.000	Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+10
Parcela B	31.936	Hotelero	Terciario		Ordenanza: Ordenación Abierta Nº máx: PB+10
Parcela C	2.817	Infraestructura y servicios			
Parcela D	1.263	Espacio Libre Público			



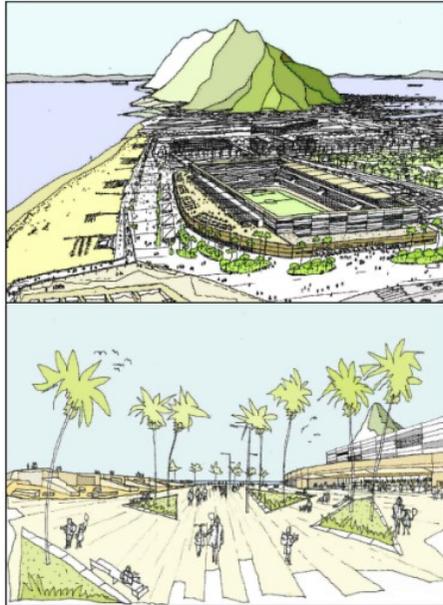
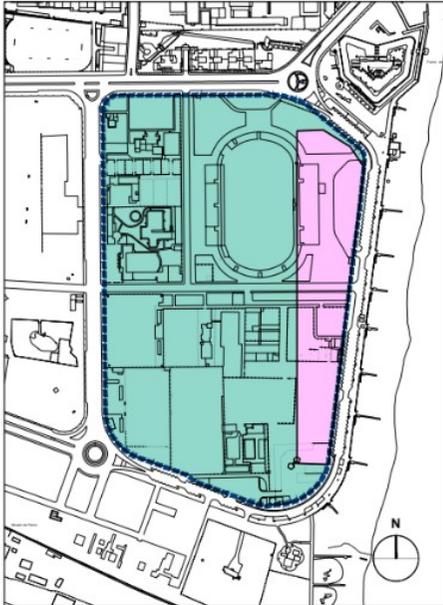
Se completa la nueva ordenación del Centro Deportivo - Recreativo y recinto Ferial con la implantación de un Centro de Negocios con usos terciarios y hoteleros como complemento necesario a la terminal aeroportuaria. La oportunidad de localización estratégica de estos usos junto al aeropuerto, la frontera con Gibraltar, el Palacio de Congresos, el casco histórico y la playa, lo hacen idóneo para una actuación de estas características que revitalice el desarrollo económico y empresarial del municipio.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación Vigente.

SUELO URBANO CONSOLIDADO - ACTUACIONES SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DEPORTIVO - SGPD-2



LEYENDA GRÁFICA

----- Ámbito AH

Parcela A

Parcela B

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Superficie Total (m ² s)	Uso Pormenorizado Equipamiento Deportivo
161.818	
le (m ² /m ² s)	Techo (m ²)
0,60	97.090

CONDICIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

	Area movimiento (m ² s)	Uso Predominante	Uso Compatible	Techo (m ²)	Otras Condiciones
Zona A	151.818	Deportivo	Espacio Libre Aparcamiento Equipamiento	82.090	Mantenimiento de la volumetría existente, que podrá ser ajustada mediante un Estudio de Detalle para adaptarla a las necesidades específicas de los usos deportivos que se implanten en la parcela
Zona B	10.000		Terciario hostelero ocio recreativo espectaculo salas de fiesta Aparcamiento	15.000	Ordenanza: Ordenación Abierta N° máx: PB+1 la edificación planteara volúmenes aterrazados que disminuyan el impacto visual hacia la playa siendo perceptivo la redacción de un estudio de paisaje

Propuesta para recuperar la fachada al mar de la Ciudad Deportiva implantando una pastilla de servicios con usos que complementen los deportivos.

Esta actuación permitiría a la ciudad "asomarse" al mar peatonalizando el borde litoral e integrar los restos arqueológicos de la Fortificación de Santa Bárbara.

El proyecto que desarrolle la actuación deberá; incorporar un aparcamiento que además de dar servicio a la Ciudad Deportiva, conforme a lo establecido en el art. 30.1 de la Ley de Costas, garantice el estacionamiento fuera de la Servidumbre de Tránsito por su cercanía a un ámbito de playa con acceso rodado.

Contemplará la ejecución de un nuevo Estadio de Fútbol. Garantizará las conexiones entre las distintas instalaciones de la parcela. Los proyectos de edificación y urbanización en ningún caso supondrán un frente continuo que haga impracticable el público acceso a la zona de DPMT.

NOTAS

La Ordenación Pormenorizada que se presenta podrá ser ajustada o modificada mediante la tramitación del Instrumento de Ordenación que le sea de aplicación conforme a la Legislación vigente, pero siempre manteniendo los condicionantes derivados de la Legislación en materia de Costas.

AREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO															
Ambitos	Determinaciones de ordenación									Aprovechamiento urbanístico				10% cesión Municipio	
	Superficie	Uso global	Uso compatible	Densidad			Edificabilidad		Uso	Objetivo	Medio		Subjetivo		
				Niveles	D	D x S	Global	Techo máximo			m2t ponderados	m2c / m2s			m2t ponderados
S							I _E	I _E xS	Uso caracterist. (Art.17)				m2t ponderados		
m ² s					viv./ha.	nº viv. máx.	m ² U/m ² s	m ² t							
ARI-1	ANTONIO MAURA	997	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	12	1,10	1.097	Res. Plurifam.	1.097	1,100	1.097	987	110
ARI-2	ITALIA	2.506	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	30	1,30	3.258	Res. Plurifam.	3.258	1,300	3.258	2.933	326
ARI-3	CASTILLA	1.269	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	15	1,30	1.650	Res. Plurifam.	1.650	1,300	1.650	1.485	165
ARI-4	VILLEGAS	6.995	Residencial	Terciario	Media 30 a 50 viv/ha	70	49	0,70	4.897	Res. Plurifam.	4.897	0,700	4.897	4.407	490
ARI-5	GIBRALTAR	1.156	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	14	1,10	1.272	Res. Plurifam.	1.272	1,100	1.272	1.144	127
ARI-6	DIAZ DE MENDOZA	2.411	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	80	19	0,66	1.591	Res. Plurifam.	1.591	0,660	1.591	1.432	159
ARI-7	LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	100	59	0,91	5.338	Res. Plurifam.	5.338	0,910	5.338	4.804	534
ARI-8	CASTILLEJOS	6.154	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	74	1,30	8.000	Res. Plurifam.	8.000	1,300	8.000	7.200	800
ARI-9	VIRGEN DE LORETO	9.738	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	117	1,30	12.659	Res. Plurifam.	12.659	1,300	12.659	11.393	1.266
ARI-10	ALMENDRO	4.655	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	56	1,30	6.052	Res. Plurifam.	6.052	1,300	6.052	5.447	605
ARI-11	VILLAVERDE	2.545	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	31	1,30	3.309	Res. Plurifam.	3.309	1,300	3.309	2.978	331
ARI-12	PADRE MAJÓN	37.548	Residencial	Terciario	Muy Alta > 75 viv/ha	120	451	1,30	48.812	Res. Plurifam.	48.812	1,300	48.812	43.931	4.881
TOTAL ARI		81.842					926		97.936		97.936		97.936	88.142	9.794



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (AR)	Determinaciones de ordenación					Usos pomenorizados		Reservas mínimas para dotaciones		Otras determinaciones					
	Superficie m ²	Uso global	Densidad global viv./ha.	Edificabilidad global		Terciario m ²	Vivienda Protegida + 30% de la edificabilidad residencial m ²	Parques y jardines m ² /100m ²	Total S.I.P.S. m ² /100m ²						
				m ² /m ²	Techo máximo m ²										
ARI-1 ANTONIO MAURA	997	Residencial	120	1,10	1.097	36	318	197	132	Ordenar el ámbito generando una plaza y equipamiento, junto con una ordenación que permita la integración y consolidación de la pastilla de tejido existente en las traseras	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio	
ARI-2 ITALIA	2.506	Residencial	120	1,30	3.258	90	950	587	391	Dotar de acceso y espacios libres de calidad a las parcelas interiores de la manzana con acceso a C/ Italia y Pasaje Colón, fijando así mismo una conexión entre ambas.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	1er cuatrienio	
ARI-3 CASTILLA	1.269	Residencial	120	1,30	1.650	46	481	297	198	Reordenar el área para parcelar completando el viario de conexión de C/ Pedrera y C/ Antonio Maura	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	3er cuatrienio	
ARI-4 VILLEGAS	6.995	Residencial	70	0,70	4.897	147	1.425	881	588	Crear un viario que conecte C/Sorolla con la continuación hacia el oeste de C/ Castillejos, y que continúe a través del sector ARI-10 para terminar conectando verticalmente con C/ Murillo	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio	
ARI-5 GIBRALTAR	1.156	Residencial	120	1,10	1.272	42	369	229	153	Resolver la alineación del ámbito a Avda. España y a C/ Fernando Díaz de Mendoza, con un retroanqueo mínimo de 2m en la esquina a Avda. España. Dar continuidad a la alineación a vial de la zona de SUC con la que linda. Resolver la continuidad del Pasaje Travesía de Zorrilla	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	1er cuatrienio	
ARI-6 DIAZ DE MENDOZA	2.411	Residencial	80	0,66	1.591	58	460	286	191	Reordenar el área dotando a las parcelas de acceso, obtener áreas libres peatonales y equipamientos. La ordenación pomenorizada deberá garantizar la conexión transversal entre C/ Villaverde y C/ Lepanto, así como el esponjamiento y la conexión de la zona central del ámbito	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio	
ARI-7 LOPE DE VEGA	5.866	Residencial	100	0,91	5.338	176	1.549	1.121	1.068	La ordenación pomenorizada deberá generar viarios transversales a C/ Loreto y C/ Junquillo, así como un área libre que permita conectar visualmente con los crecimientos propuestos al norte de la continuación de C/ Torres Quevedo	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio	
ARI-8 CASTILLEJOS	6.154	Residencial	120	1,30	8.000	222	2.334	1.440	960	Generar la conexión entre C/ Castilla y Avenida María Guerrero. El viario deberá tener la secciones suficiente para garantizar el tránsito, así como la disposición de parcelas edificables que permitan la correcta ordenación de las edificaciones.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio	
ARI-9 VIRGEN DE LORETO	9.738	Residencial	120	1,30	12.659	351	3.693	2.279	1.519	Deberá dar continuidad a los viales recogidos en el ED-P-22, desde C/ Calderón de la Barca, permitiendo así mismo la continuidad de C/ Lope de Vega.	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio	
ARI-10 ALMENDRO	4.655	Residencial	120	1,30	6.052	168	1.765	1.089	726	Generar viario interior de conexión con el viario existente. Urbanizar y dotar de los servicios necesarios	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	4º cuatrienio	
ARI-11 VILLAVERDE	2.545	Residencial	120	1,30	3.309	92	965	629	430	Reordenar el ámbito para permitir la conexión viaria entre C/ Gibraltar con C/ Goya y C/ Pinzones	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Compensación	2º cuatrienio	
ARI-12 PADRE MAJÓN	37.548	Residencial	120	1,30	48.812	2.465	48.812			Al haberse clasificado SGEL-05 en el ámbito con	Estudio de Detalle	Ejecución antes de 8 años desde fin de urbanización. Localización en el ED	Cooperación	1er cuatrienio	
TOTAL ARIS	81.842				97.936	3.891	63.122	9.035	6.355						



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)										
Ambito	Superficie	Uso Global	Edificabilidad global	Techo max.	Densidad	Aprov. Objetivo	Aprov. Medio		Aprov. Subjetivo	10% Cesión Municipio
	m ² s						m ² c / m ² s	m ² ponderados		
ARIA 01	33.801	Residencial	0,207	6.981	Baja	6.981	0,207	6.981	6.283	698
ARIA 02	17.673	Residencial	0,154	2.726	Baja	2.726	0,154	2.726	2.453	273
ARIA 03	24.516	Residencial	0,162	3.972	Baja	3.972	0,162	3.972	3.575	397
ARIA 04	19.021	Residencial	0,282	5.369	Media - Baja	5.369	0,282	5.369	4.832	537
ARIA 05	23.574	Residencial	0,232	5.463	Media - baja	5.463	0,232	5.463	4.916	546
ARIA 06	15.298	Residencial	0,241	3.686	Media - baja	3.686	0,241	3.686	3.318	369
ARIA 07	40.338	Residencial	0,339	13.672	Media - baja	13.672	0,339	13.672	12.304	1.367
ARIA 08	15.561	Residencial	0,194	3.012	Baja	3.012	0,194	3.012	2.711	301
ARIA 09	12.946	Residencial	0,365	4.723	Media - baja	4.723	0,365	4.723	4.251	472
ARIA 10	32.410	Residencial	0,305	9.879	Media - baja	9.879	0,305	9.879	8.891	988
ARIA 11	74.524	Residencial	0,294	21.940	Media - baja	21.940	0,294	21.940	19.746	2.194
ARIA 12	22.386	Residencial	0,225	5.027	Media - baja	5.027	0,225	5.027	4.524	503
ARIA 13	34.812	Residencial	0,234	8.139	Media - baja	8.139	0,234	8.139	7.325	814
ARIA 14	26.533	Residencial	0,289	7.665	Media - baja	7.665	0,289	7.665	6.898	766
ARIA 15	24.447	Residencial	0,241	5.881	Media - baja	5.881	0,241	5.881	5.292	588
ARIA 16	34.563	Residencial	0,372	12.850	Media - baja	12.850	0,372	12.850	11.565	1.285
ARIA 17	35.342	Residencial	0,345	12.185	Media - baja	12.185	0,345	12.185	10.966	1.218
ARIA 18	36.210	Residencial	0,298	10.777	Media - baja	10.777	0,298	10.777	9.699	1.078
ARIA 19	49.094	Residencial	0,215	10.537	Baja	10.537	0,215	10.537	9.483	1.054
ARIA 20	30.025	Residencial	0,351	10.553	Media - baja	10.553	0,351	10.553	9.498	1.055
ARIA 21	33.932	Residencial	0,292	9.922	Media - baja	9.922	0,292	9.922	8.930	992
ARIA 22	35.897	Residencial	0,191	6.840	Baja	6.840	0,191	6.840	6.156	684
ARIA 23	31.020	Residencial	0,247	7.655	Baja	7.655	0,247	7.655	6.889	765



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)										
Ambito	Superficie m ² s	Uso Global	Edificabilidad global m ² /m2s	Techo max. m ² t	Densidad (niveles)	Aprov. Objetivo m ² t ponderados	Aprov. Medio		Aprov. Subjetivo m ² t ponderados	10% Cesión Municipio m ² t ponderados
							m ² c / m ² s	m ² t ponderados		
ARIA 24	43.960	Residencial	0,328	14.411	Media - baja	14.411	0,328	14.411	12.970	1.441
ARIA 25	48.352	Residencial	0,341	16.489	Media - baja	16.489	0,341	16.489	14.840	1.649
ARIA 26	30.655	Residencial	0,283	8.664	Baja	8.664	0,283	8.664	7.797	866
ARIA-27	30.647	Residencial	0,293	8.987	Media - baja	8.987	0,293	8.987	8.088	899
ARIA 28	38.054	Residencial	0,288	10.943	Media - baja	10.943	0,288	10.943	9.848	1.094
ARIA 29	32.203	Residencial	0,306	9.870	Media - baja	9.870	0,306	9.870	8.883	987
ARIA 30	17.265	Residencial	0,196	3.381	Baja	3.381	0,196	3.381	3.043	338
ARIA 31	15.495	Residencial	0,350	5.417	Media - baja	5.417	0,350	5.417	4.875	542
ARIA 32	11.805	Residencial	0,311	3.675	Media - baja	3.675	0,311	3.675	3.307	367
ARIA 33	33.487	Residencial	0,189	6.341	Baja	6.341	0,189	6.341	5.707	634
ARIA 34	33.454	Residencial	0,229	7.652	Baja	7.652	0,229	7.652	6.887	765
ARIA 35	30.768	Residencial	0,298	9.184	Baja	9.184	0,298	9.184	8.265	918
ARIA 36	38.100	Residencial	0,369	14.074	Media - baja	14.074	0,369	14.074	12.667	1.407
ARIA 37	47.413	Residencial	0,359	17.020	Baja	17.020	0,359	17.020	15.318	1.702
ARIA 38	15.130	Residencial	0,280	4.235	Baja	4.235	0,280	4.235	3.811	423
ARIA 39	35.252	Residencial	0,330	11.642	Media - baja	11.642	0,330	11.642	10.477	1.164
ARIA 40	25.065	Residencial	0,375	9.411	Media - baja	9.411	0,375	9.411	8.470	941
ARIA 41	51.712	Residencial	0,152	7.838	Baja	7.838	0,152	7.838	7.054	784
ARIA 42	61.666	Residencial	0,277	17.100	Baja	17.100	0,277	17.100	15.390	1.710
ARIA 43	52.246	Residencial	0,290	15.127	Media - baja	15.127	0,290	15.127	13.614	1.513
ARIA 44	24.852	Residencial	0,348	8.638	Media - baja	8.638	0,348	8.638	7.774	864
ARIA 45	26.500	Residencial	0,325	8.608	Media - baja	8.608	0,325	8.608	7.747	861
ARIA 46	25.987	Residencial	0,474	12.314	Baja	12.314	0,474	12.314	11.082	1.231



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)										
Ambito	Superficie m ² s	Uso Global	Edificabilidad global m ² t/m2s	Techo max. m ² t	Densidad (niveles)	Aprov. Objetivo m ² t ponderados	Aprov. Medio		Aprov. Subjetivo m ² t ponderados	10% Cesión Municipio m ² t ponderados
							m ² c / m ² s	m ² t ponderados		
ARIA 47	39.679	Residencial	0,488	19.383	Baja	19.383	0,488	19.383	17.445	1.938
ARIA 48	32.438	Residencial	0,291	9.431	Media - baja	9.431	0,291	9.431	8.488	943
ARIA 49	17.354	Residencial	0,507	8.803	Baja	8.803	0,507	8.803	7.923	880
ARIA 50	92.131	Residencial	0,283	26.109	Baja	26.109	0,283	26.109	23.498	2.611
ARIA 51	157.500	Residencial	0,230	36.163	Baja	36.163	0,230	36.163	32.547	3.616



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
A.R.I PLANEAMIENTO APROBADO						
ARIPA		Superficie (m ² s)	Uso global	Programación	Sistema de Actuación	Condiciones de Ordenación
Denominación actual	Denominación Adap. LOUA					
ARIPA 1	ED-P-41	2.339	Residencial	3 ^{er} cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 06/09/1985
ARIPA 2	ED-P-37_Sur	2.108	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 22/01/90
ARIPA 3	Poligono 2- Conchal 2	34.773	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación	según PP aprobado definitivamente
ARIPA 4	ED C/ Sevilla	6.206	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación	Según ED aprobado Definitivamente
ARIPA 5	ED-P-16	4.554	Residencial	3er cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 02/07/2009
ARIPA 6	ED-02	4.620	Residencial	2 ^o cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 07/11/2013
ARIPA 7	ED-P-17_u2	1.868	Residencial	4 ^o cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 14/02/95
ARIPA 8	ED-P-22	7.028	Residencial	4 ^o cuatrienio	Compensación	Según ED aprobado definitivamente 07/06/2002
ARIPA 9	PP 14C-03	265.377	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Compensación	según PP aprobado definitivamente 06/07/2006
TOTAL ARIPA		328.873				

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
A.R.I ASENTAMIENTO (ARIA)						
ARIA		Superficie (m ² s)	Uso global			Objetivos
ARIA-01	LOS ROBLES	33.801	Residencial	1 ^{er} cuatrienio	Cooperación	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbanizable no Sectorizado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-02	CALLE CUATRO VIENTOS	17.673	Residencial	4 ^o cuatrienio	Cooperación	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbanizable no Sectorizado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-03	LOS LLANOS	24.516	Residencial	3 ^{er} cuatrienio	Cooperación	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo Urbano No Consolidado para su incorporación al planeamiento urbanístico general
ARIA-04 a ARIA 51	ZABAL	1.737.103	Residencial	1 ^o a 4 ^o cuatrienio	Cooperación	Reconducir una agrupación de viviendas irregulares existentes en Suelo No Urbanizable para su incorporación al planeamiento urbanístico general
TOTAL ARIAs		1.813.093				



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)															
Área de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	la m ² /sm ² l	Techo max. m ² l	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² l	Condiciones	
ARIA 01	PI-01	10.396	Residencial	PI	0,22	2.287	218	2.069	20	21	19	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario,	
	ON-01A	4.003	Residencial	UE3	0,30	1.201	1.418	a justificar en el ED/ anteproyecto	12	6	4	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario, obtención de EL-01 y SIPS -01	
						217	Transferencia de aprov. SIPS.01	1		1					
	ON-01B	8.805	Residencial	UE3	0,30	2.642	1.207	2.069	12	10	6	4	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario, obtención de EL-01 y SIPS -01	
						635	Transferencia de aprov. EL -01	2		2					
	SIPS 01	723	S.I.P.S	UE3				transferencia aprovechamiento a parcelas ON-01A y ON-01B							El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-01A y ON-01B
	EL-01	2.116	Zona Verde Local	UE3											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-01A y ON-01B
VIARIO	7.758	viario	Viario												
ARIA 01	33.801	Residencial			0,21	6.981	4.912	2.069	12	40	29	11	NO		
ARIA 02	PI-02	9.710	Residencial	PI	0,22	2.136	841	1.885	18	17	15	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario, obtención de EL-02	
						589	Transferencia de aprov. EL -02	5		0	5	NO			
	EL-02	2.679	Zona Verde Local	Espacios Libres				transferencia aprov a PI-02						El techo correspondiente se materializará en PI-02	
	VIARIO	5.284	Viario	Viario											
ARIA 02	17.673	Residencial			0,15	2.726	841	1.885	12	22	15	7	NO		
ARIA 03	PI-03	15.735	Residencial	PI	0,22	3.462	1.808	2.164	15	24	15	9	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario y obtención y ejecución de EL-03	
						510	Transferencia de aprov. EL -03	3		0	3	NO			
	SIPS	1.001	S.I.P.S	S.I.P.S										parcela que ya es titularidad municipal	
	EL-03	2.128	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela PI-03	
	VIARIO	5.652	Viario	Viario											
ARIA 03	24.516	Residencial			0,16	3.972	1.808	2.164	11	27	15	12	NO		
ARIA 04	AV-04A	10.600	Residencial	AV	0,22	2.332	437	1.895	15	16	13	3	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.	
	ON-04A	6.592	Residencial	PM	0,40	2.637	3.037	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	20	2	18	911	Cesión y ejecución de viario y EL-04 . Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.	
						400	Transferencia de aprov. EL -04	3		3					
	EL-04	1.000	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-04A	
	VIARIO	829	Viario	Viario											
ARIA 04	19.021	Residencial			0,28	5.369	3.474	1.895	21	39	15	24	911		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² /m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones	
ARIA 05	AV-05A	15.955	Residencial	AV	0,22	3.510	1.620	1.890	16	26	14	9	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.	
	PI-05A	2.383	Residencial	PI	0,20	477	0	477	17	4	4	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.	
	ON-05A	2.948	Residencial	PM	0,40	1.179	1.476	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	9	2	7	443	Cesión y ejecución de viario y EL-05. Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.	
					297	Transferencia de aprov. EL-05			2		2				
	EL-05	742	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-05A
	VIARIO	1.546	Viario	Viario											
ARIA 05	23.574	Residencial		0,23	5.463	3.096	2.367		17	41	20	18	443		
ARIA 06	AV-06A	8.449	Residencial	AV	0,20	1.690	0	1.690	18	15	15	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.	
	ON-06A	3.985	Residencial	PM	0,40	1.594	1.996	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	12	0	12	599	Cesión y ejecución de viario y EL-06. Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.	
					402	Transferencia de aprov. EL-06			3		3				
	EL-06	1.006	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-06A
	VIARIO	1.858	Viario	Viario											
ARIA 06	15.298	Residencial		0,24	3.686	1.996	1.690		20	30	15	15	599		
ARIA 07	PI-07A	4.911	Residencial	PI	0,22	1.080	360	720	12	6	4	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.	
	ON-07A	3.812	Residencial	PM	0,40	1.525	1.907	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	11	0	11	572	Cesión de parcela SIPS-07A y cesión y ejecución de viario.	
					382	Transferencia de aprov. SIPS-07A			3		3				
	ON-07B	10.432	Residencial	PM	0,40	4.173	5.093	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	31	1	30	1.528	Cesión y ejecución de viario y EL-07B.	
					920	Transferencia de aprov. EL-07B			7		7				
	ON-07C	5.059	Residencial	PM	0,40	2.264	2.766	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	17	1	16	830	Cesión y ejecución de viario y EL-07C.	
					502	Transferencia de aprov. EL-07 C			4		4				
	ON-07D	6.114	Residencial	PM	0,40	2.446	2.826	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	18	2	16	847	Cesión y ejecución de viario y EL-07D.	
					380	Transferencia de aprov. EL-07D			3		3				
	SIPS-07A	956	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07A
	EL-07B	2.300	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07B
	EL-07C	1.255	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07C
	EL-07D	950	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07D
VIARIO	3.949	Viario	Viario												
ARIA 07	46.338	Residencial		0,34	13.672	12.951	720		25	100	8	91	3.777		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS ÁREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Área de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	Io m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones		
ARIA 08	AV-08A	6.335	Residencial	AV	0,22	1.394	310	1.084	14	9	7	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario y obtención de SIPS 08		
	PI-08A	7.355	Residencial	PI	0,22	1.618	1.030	588	15	11	4	7	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario y obtención de SIPS 08		
	SIPS-08	1.793	S.I.P.S	S.I.P.S										Obtención con cargo a los aprovechamientos objetivos de PI08A y AV08A		
	VIARIO	78	Viario	Viario												
ARIA 08	15.561	Residencial			0,19	3.012	1.339	1.672	13	20	11	9	NO			
ARIA 09	PI-09A	3.958	Residencial	PI	0,20	792	0	792	15	6	6	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.		
	TH-09A	2.576	Turístico	Existente	0,66	1.700	Existente						NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.		
	ON-09A	4.331	Residencial	PM	0,40	1.732	2.231	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	13	0	13	669	Cesión de suelo SIPS 09 y para cesión y ejecución de viario y de EL-09. Edificación alineada a lindero público.		
						331	Transferencia de aprov. EL -09								2	2
						168	Transferencia de aprov. SIPS-09								1	1
	EL-09	828	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-09A		
	SIPS-09	419	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-09A		
VIARIO	834	Viario	Viario													
ARIA 09	12.946	Residencial			0,36	4.723	3.931	792	17	22	6	16	669			
ARIA 10	AV-10A	7.007	Residencial	AV	0,20	1.401	0	1.401	17	12	12	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.		
	PI-10A	5.370	Residencial	PI	0,22	1.181	236	945	9	5	4	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.		
	ON-10A	8.814	Residencial	PM	0,40	3.526	4.688	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	26	0	26	1.407	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de EL-10.		
						1.162	Transferencia de aprov. EL -10								9	9
	ON-10B	5.342	Residencial	PM	0,40	2.137	2.608	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	16	1	15	782	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión de SIPS-10		
						471	Transferencia de aprov. SIPS -10								4	4
	SIPS-10	1.178	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-10B		
	EL-10	2.906	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-10A		
VIARIO	1.793	Viario	Viario													
ARIA 10	32.410	Residencial			0,30	9.879	7.532	2.347	22	72	17	55	2.189			



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Permanorizado	Ordenanza	le m ² /m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 11	AV-11A	7.164	Residencial	AV	0,22	1.576	591	985	22	16	10	6	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	AV-11B	7.653	Residencial	AV	0,22	1.684	210	1.473	21	16	14	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	AV-11C	8.252	Residencial	AV	0,22	1.815	419	1.396	16	13	10	3	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	AV-11D	3.194	Residencial	AV	0,22	703	141	562	16	5	4	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-11A	1.904	Residencial	PI	0,20	381	0	381	26	5	5	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	ON-11A	9.348	Residencial	UE2UA2	0,40	3.739	4.262	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	14	8	6	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de EL-11A
						522	Transferencia de aprov. EL-11A	4		4	NO			
	ON-11B	8.336	Residencial	PM	0,40	3.334	4.714	a justificar en el ED/ anteproyecto	26	25	0	25	1.414	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de viario y EL-11B
						1.379	Transferencia de aprov. EL-11B	10		10				
	ON-11C	5.349	Residencial	PM	0,40	2.140	2.396	a justificar en el ED/ anteproyecto	26	16	0	16	719	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de viario y EL-11C
						256	Transferencia de aprov. EL-11C	2		2				
	ON-11D	3.902	Residencial	PM	0,40	1.561	1.992	a justificar en el ED/ anteproyecto	26	12	0	12	468	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de EL-11D
						431	Transferencia de aprov. EL-11D	3		3				
	ON-11E	4.826	Residencial	PM	0,40	1.930	2.418	a justificar en el ED/ anteproyecto	26	14	0	14	579	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de EL-11E
						488	Transferencia de aprov. EL-11E	4		4				
	EL-11A	1.306	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-11A
EL-11B	3.448	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-11B	
EL-11C	640	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-11C	
EL-11D	1.078	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-11D	
EL-11E	1.220	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-11E	
VIARIO	6.904	Viaro	Viaro											
ARIA 11	74.524	Residencial		0,29	21.940	17.142	4.798	21	159	51	108	3.180		
ARIA 12	AV-12A	2.384	Residencial	AV	0,22	524	175	350	25	6	4	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-12A	7.569	Residencial	PI	0,20	1.514	0	1.514	15	11	11	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-12B	5.624	Residencial	PI	0,22	1.237	275	962	16	9	7	2	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	ON-12A	3.135	Residencial	PM	0,40	1.254	1.752	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	9	0	9	525	Cesión de suelo para la regularización de viario. Cesión y ejecución de EL-12
						498	Transferencia de aprov. EL-12	4		4				
	EL-12	1.244	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-12A
	VIARIO	2.430	Viaro	Viaro										
ARIA 12	22.386	Residencial		0,22	5.027	2.201	2.826	17	39	22	17	525		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 13	PI-13A	2.028	Residencial	PI	0,20	406	0	406	20	4	4	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-13B	6.628	Residencial	PI	0,20	1.326	0	1.326	14	9	9	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-13C	4.803	Residencial	PI	0,20	921	0	921	22	10	10	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-13D	3.724	Residencial	PI	0,20	745	0	745	13	5	5	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	ON-13A	4.458	Residencial	PM	0,40	1.783	2.322	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	13	1	12	696	Cesión de suelo y ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-13
						539	Transferencia de aprov. EL-13	4						
	ON-13B	5.549	Residencial	PM	0,40	2.220	2.420	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	17	0	17	666	Cesión de suelo y ejecución de viario y SIPS-13
						201	Transferencia de aprov. Sips-13	2						
	EL-13	1.347	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-13A
SIPS-13	502	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-13B	
VIARIO	5.973	Viario	Viario											
ARIA 13	34.812	Residencial		0,23	8.139	4.742	3.397	18	64	29	35	1.382		
ARIA 14	PI-14A	4.886	Residencial	PI	0,22	1.075	269	806	25	12	9	3	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	ON-14A	7.568	Residencial	PM	0,40	3.027	3.512	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	23	1	22	NO	Cesión de suelo y ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-13
						485	Transferencia de aprov. EL-14	3						
	ON-14B	6.886	Residencial	PM	0,40	2.754	3.078	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	21	2	19	NO	Cesión de suelo y ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-14
						323	Transferencia de aprov. EL-14	2						
	EL-14	2.020	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-14B y ON-14A-
VIARIO	5.173	Viario	Viario											
ARIA 14	26.533	Residencial		0,29	7.665	6.858	806	23	61	12	49	NO		
ARIA 15	AV-15A	3.114	Residencial	AV	0,20	623	0	623	26	8	8	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	AV-15B	8.672	Residencial	AV	0,22	1.908	561	1.347	20	17	12	5	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	PI-15A	3.083	Residencial	PI	0,22	678	226	452	10	3	2	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario.
	ON-15A	4.684	Residencial	PM	0,40	1.874	2.672	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	14	0	14	801	Cesión de suelo para la ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-15
						798	Transferencia de aprov. EL-15	6						
	EL-15	1.995	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-15A
VIARIO	2.899	Viario	Viario											
ARIA 15	24.447	Residencial		0,24	5.881	3.459	2.422	20	48	22	26	801		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 16	ON-16A	23.320	Residencial	PM	0,40	9.328	12.850	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	70	2	68	3.855	Cesion de suelo para SIPS 16 cesión y ejecución de viario y de EL-16 A Y B
						1.764	Transferencia de aprov. EL-16A	13		13				
						1.102	Transferencia de aprov. EL-16B	8		8				
						655	Transferencia de aprov. SIPS-16	5		5				
	EL-16A	4.411	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
	EL-16B	2.756	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
	SIPS-16	1.638	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
VIARIO	2.438	Viario	Viario											
ARIA 16	34.563	Residencial		0,37	12.850	12.850	0	28	96	2	94	3.855		
ARIA 17	PI-17A	6.587	Residencial	PI	0,22	1.449	483	966	23	15	10	5	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario y EL17
	ON-17A	8.528	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.985	3.577	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	13	0	13	NO	cesion de suelo y ejecución de viario y EL 17
						592	Transferencia de aprov. EL-17	3		3	NO			
	ON-17B	14.300	Residencial	PM	0,40	5.720	7.156	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	44	1	43	2.325	cesion de suelo y ejecución de viario y EL 17
						1.438	Transferencia de aprov. EL-17	12		12				
	EL-17	5.077	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-17A y ON-17B
VIARIO	850	Viario	Viario											
ARIA 17	35.342	Residencial		0,34	12.185	11.219	966	25	87	11	76	2.325		
ARIA 18	AV-18A	7.490	Residencial	AV	0,22	1.648	347	1.301	25	19	15	4	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	PI-18A	6.681	Residencial	PI	0,20	1.336	0	1.336	16	11	11	0	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	PI-18B	3.079	Residencial	PI	0,17	523	0	523	6	2	2	0	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	ON-18A	13.664	Residencial	PM	0,40	5.466	7.269	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	41		41	2.181	Cesion de suelo y ejecución de viario y EL18
						1.804	Transferencia de aprov. EL-18	14		14				
	EL-18	4.509	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-18A
	VIARIO	787	Viario	Viario										
ARIA 18	36.210	Residencial		0,30	10.777	7.616	3.161	24	87	28	59	2.181		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Área de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² a/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPD m ² t	Condiciones
ARIA 19	AV-19A	3.850	Residencial	AV	0,116	847	445	605	18	7	5	2	NO	cesion de suelo para regularización de viario y para SIPS 19
						203	Transferencia de aprov. SIPS - 19			2		2	NO	
	PI-19A	18.329	Residencial	PI	0,15	2.749	0	2.749	5	10	10	0	NO	cesion de suelo para la regularización de viario y EL19A
	PI-19B	9.318	Residencial	PI	0,22	2.050	228	1.822	10	9	8	1	NO	cesion de suelo para la regularización de viario
	ON-19A	3.502	Residencial	PM	0,40	1.401	2.322	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	11	0	11	696	Cesion de suelo y ejecución de viario y EL19
						921	Transferencia de aprov. EL-19			7		7		
	ON-19B	3.612	Residencial	PM	0,40	1.445	2.366	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	11	0	11	710	Cesion de suelo y ejecución de viario y EL19
						921	Transferencia de aprov. EL-19			6		6		
	EL-19	4.604	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcelas ON-19A y ON-19B
SIPS-19	845	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcelas AV-19A	
VIARIO	5.034	Viario	Viario											
ARIA 19	49.094	Residencial		0,21	10.537	5.360	5.177	13	63	23	40	1.406		
ARIA 20	AV-20A	3.683	Residencial	PI	0,20	737	0	737	11	4	4	0	NO	Cesion de suelo para regularización de viario
	ON-20A	13.078	Residencial	PM	0,40	5.231	6.476	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	40	0	40	1.943	Cesion de suelo y ejecución de viario, cesion de suelo para SIPS-20
						1.245	Transferencia de aprov. SIPS-20			9		9		
	TC-20	6.073	Terciario	Terciario Comercial	0,55	3.340								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	SIPS-20	3.113	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcelas ON-20A
	VIARIO	4.078	Viario	Viario										
ARIA 20	30.025	Residencial		0,36	10.563	9.817	737	18	53	4	49	1.943		
ARIA 21	PI-21A	6.889	Residencial	PI	0,22	1.516	624	892	25	17	10	7	NO	Cesion de suelo para regularización de viario
	ON-21A	6.969	Residencial	PM	0,40	2.788	3.005	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	21	0	21	901	Cesion de suelo y ejecución de viario, cesion de suelo para SIPS-21A
						217	Transferencia de aprov. SIPS-21A			2		2		
	ON-21B	11.806	Residencial	PM	0,40	4.723	5.402	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	36	0	36	1.621	Cesion de suelo y ejecución de viario, cesion de suelo para SIPS-21B
						679	Transferencia de aprov. SIPS-21B			5		5		
	SIPS-21A	543	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcelas ON-21A
	SIPS-21B	1.697	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcelas ON-21B
VIARIO	6.026	Viario	Viario											
ARIA 21	33.932	Residencial		0,29	9.922	9.031	892	24	81	10	71	2.522		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² si/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones	
ARIA 22	PI-22A	21.623	Residencial	PI	0,20	4.325	0	4.325	11	24	24	0	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario	
	PI-22B	11.433	Residencial	PI	0,22	2.515	314	2.201	14	16	14	2	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario	
	VIARIO	2.841	Viario	Viario											
ARIA 22	35.897	Residencial			0,19	6.840	314	6.525	11	40	38	2	NO		
ARIA 23	AV-23A	13.253	Residencial	AV	0,22	2.916	547	2.369	12	16	13	3	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario y cesion y ejecución de EL 23	
	PI-23A	8.753	Residencial	PI	0,22	1.926	385	1.541	11	10	8	2	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario	
	PI-23B	1.707	Residencial	PI	0,15	256	0	256	6	1	1	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario	
	ON-23A	4.225	Residencial	PM	0,40	1.690	2.210	a justificar en el EDI anteproyecto	30	13	0	13	663	Cesion de suelo para la regularizacion de viario y cesion y ejecución de EL 23	
					520	Transferencia de aprov. SIPS-EL-23		4			4				
	TC-23	632	Terciario	Terciario Comercial	0,55	348									cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-23	1.299	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-23A
VIARIO	1.783	Viario	Viario												
ARIA 23	31.020	Residencial			0,25	7.655	3.489	4.166	14	44	22	22	663		
ARIA 24	ON-24A	13.668	Residencial	PM	0,400	5.467	6.232	a justificar en el EDI anteproyecto	30	41	1	40	1.868	Cesion de suelo y ejecucion de viario y EL 24	
					765	Transferencia de aprov. EL-24		6			6				
	ON-24B	5.266	Residencial	PM	0,40	2.106	2.585	a justificar en el EDI anteproyecto	30	16	0	16	774	Cesion de suelo y ejecucion de viario y EL 24	
					479	Transferencia de aprov. EL-24		3			3				
	ON-24C	10.646	Residencial	PM	0,40	4.256	5.594	a justificar en el EDI anteproyecto	30	32	1	31	1.682	Cesion de suelo y ejecucion de viario y EL 24, cesion de suelo para SIPS-24	
					1.335	Transferencia de aprov. SIPS-24		10			10				
	EL-24	3.109	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcelaS ON-24A y ON-24B
SIPS-24	3.338	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-24C	
VIARIO	7.933	Viario	Viario												
ARIA 24	43.960	Residencial			0,33	14.411	14.411	0	25	108	2	106	4.323		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² /m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 25	AV-25A	1.915	Residencial	AV	0,22	421	105	316	21	4	3	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario
	ON-25A	7.626	Residencial	PM	0,40	3.050	3.050		30	23	0	23	915	Cesión de suelo y ejecución de viario adyacente
	ON-25B	7.537	Residencial	PM	0,40	3.015	3.197	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	23	1	22	1.000	Cesión de suelo para la regularización de viario y para obtención de EL-25. Ejecución del viario norte del area.
						182	Transferencia de aprov. EL-25	3		3				
	ON-25C	4.152	Residencial	PM	0,40	1.861	1.989	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	12	1	11	554	Cesión de suelo y ejecución de viario y EL-25
						328	Transferencia de aprov. EL-25	1		1				
	ON-25D	11.300	Residencial	PM	0,40	4.520	5.014	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	34	1	33	1.506	Cesión de suelo y ejecución de viario y EL-25
						494	Transferencia de aprov. EL-25	4		4				
	ON-25E	5.915	Residencial	PM	0,40	2.366	2.366		30	18	2	16	710	Cesión de suelo y ejecución de viario
TC-25	822	Terciario	Terciario Comercial	0,55	452								cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento	
EL-25	2.510	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-25B, ON-25C y ON-25D	
VIARIO	6.575	Viario	Viario											
ARIA 25	48.352	Residencial		0,34	16.489	16.173	316	25	122	8	114	4.685		
ARIA 26	PI-26A	10.429	Residencial	PI	0,22	2.294	115	2.180	19	20	19	1	NO	cesión de suelo para la regularización de viario
	PI-26B	4.015	Residencial	PI	0,20	803	0	803	7	3	3	0	NO	cesión de suelo para la regularización de viario
	TH-26A	4.045	Turístico	PM	0,70	2.832	4.021						464	Cesión y ejecución de viario y de EL-26
						1.189	Transferencia de aprov. EL-26							
	ON-26A	3.864	Residencial	UA1	0,40	1.546	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	10	0	10	NO	Cesión de suelo y ejecución de viario en el límite de la unidad ARIA 27
	EL-26	1.699	Zona Verde Local	Espacios Libres									NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-26A
VIARIO	6.603	Viario	Viario											
ARIA 26	30.655	Residencial		0,28	8.664	5.881	2.983	11	33	22	11	464		
ARIA 27	PI-27A	9.731	Residencial	PI	0,20	1.946	0	1.946	18	18	18	0	NO	cesión de suelo para la regularización de viario
	ON-27A	9.517	Residencial	PM	0,40	3.807	4.288	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	30	0	30	1.287	Cesión y ejecución de viarios cesión y ejecución de EL-27
						481	Transferencia de aprov. EL-26	4		4				
	ON-27B	4.836	Residencial	PM	0,40	1.934	2.182	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	15	2	13	654	Cesión y ejecución de viarios cesión y ejecución de EL-27
						248	Transferencia de aprov. EL-26	2		2				
	TC-27	1.038	Terciario	Terciario Comercial	0,55	571								cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
EL-27	1.821	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-27A y ON-27B	
VIARIO	3.704		Viario											
ARIA-27	30.647	Residencial		0,29	8.987	7.041	1.946	23	69	20	49	1.941		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones	
ARIA 28	AV-28A	11.350	Residencial	AV	0,20	2.270	0	2.270	14	16	16	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario	
	AV-28B	1.353	Residencial	AV	0,22	298	99	198	22	3	2	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario	
	PI-28A	1.163	Residencial	PI	0,20	233	0	233	9	1	1	0	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario	
	PI-28B	4.309	Residencial	PI	0,22	948	158	790	14	6	5	1	NO	Cesión de suelo para la regularización de viario	
	ON-28A	7.184	Residencial	PM	0,40	2.874	3.110	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	23	2	21	862	Cesión y ejecución de viario y EL28A	
						236	Transferencia de aprov. EL-28A	2							2
	ON-28B	8.991	Residencial	PM	0,40	3.596	4.085	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	26	2	24	1.226	Cesión y ejecución de viario y cesión y ejecución de EL28B	
						488	Transferencia de aprov. EL-28B	4							4
	EL-28A	590	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-28A
EL-28B	1.221	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-28B	
VIARIO	4.599	Viario	Viario												
ARIA 28	38.054	Residencial		0,29	10.943	7.452	3.491	21	81	28	53	2.088			
ARIA 29	AV-29A	2.216	Residencial	AV	0,20	443	0	443	9	2	2	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario	
	AV-29B	7.961	Residencial	AV	0,20	1.592	0	1.592	26	21	21	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario	
	ON-29A	12.662	Residencial	PM	0,40	5.065	5.714	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	41	2	39	1.714	Cesión de suelo para la regularización de viario, y cesión y ejecución de EL29 y viario intermedio Area.	
						649	Transferencia de aprov. EL-29	5							5
	ON-29B	3.273	Residencial	PM	0,40	1.300	1.686	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	10	1	9	506	Cesión de suelo para la regularización de viario, cesión de SIPS29	
						377	Transferencia de aprov. SIPS-29	3							3
	TC-29	790	Tercario	Tercario Comercial	0,55	435									cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-29	1.622	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-29A
SIPS-29	942	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-29B	
VIARIO	2.737	Viario	Viario												
ARIA 29	32.203	Residencial		0,31	9.870	7.834	2.635	25	82	26	56	2.220			
ARIA 30	AV-30A	12.406	Residencial	AV	0,20	2.481	0	2.481	22	27	27	0	NO	Cesión y ejecución de EL 30 y cesión de suelo para regularización de viario.	
	PI-30A	1.993	Residencial	PI	0,20	399	0	399	25	5	5	0	NO	Cesión y ejecución de EL 30 y cesión de suelo para regularización de viario.	
	TC-30A	912	Tercario	Tercario Comercial	0,55	502								cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento	
	EL-30	1.737	Zona Verde Local	Espacios Libres										Oblención y ejecución con cargo a los aprovechamiento en AV-30A y PI-30A	
	VIARIO	217	Viario	Viario											
ARIA 30	17.265	Residencial		0,20	3.381	502	2.880	19	32	32	0	NO			



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 31	ON-31A	10.270	Residencial	PM	0,400	4.108	5.417	a justificar en el EDI/ anteproyecto	30	32	0	32	1.625	Cesión y ejecución de EL 31 y cesión de suelo para regularización de viario.
						1.309	Transferencia de aprov. EL-31			10		10		
	EL-31	3.273	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-31A
	VIARIO	1.952	Viario	Viario										
	ARIA 31	15.495	Residencial		0,35	5.417	5.417	0	27	42	0	42	1.625	
ARIA 32	AV-32	5.232	Residencial	AV	0,20	1.046	0	1.046	12	6	6	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	ON-32	5.344	Residencial	PM	0,40	2.138	2.628	a justificar en el EDI/ anteproyecto	30	15	1	14	789	Cesión y ejecución de EL 32 y cesión de suelo para regularización de viario.
						491	Transferencia de aprov. EL-32			4		4		
	EL-32	1.227	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-32A
	VIARIO	0	Viario	Viario										
	ARIA 32	11.805	Residencial		0,31	3.675	2.628	1.046	21	25	7	18	789	
ARIA 33	AV-33A	4.244	Residencial	AV	0,20	849	0	849	9	4	4	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	AV-33B	7.686	Residencial	AV	0,22	1.691	338	1.353	13	10	8	2	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de SIPS 33
	AV-33C	7.054	Residencial	AV	0,22	1.552	621	931	14	10	6	4	NO	Cesión y ejecución de EL 33 y cesión de suelo para regularización de viario
	PI-33A	4.263	Residencial	PI	0,20	853	0	853	9	4	4	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-33B	4.995	Residencial	PI	0,20	999	250	749	8	4	3	1	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de SIPS 33
	PI-33C	472	Residencial	PI	0,20	94	0	94	21	1	1	0	NO	Cesión y ejecución de EL 33 y cesión de suelo para regularización de viario
	PI-33D	1.378	Residencial	PI	0,22	303	152	152	15	2	1	1	NO	Cesión y ejecución de EL 33 y cesión de suelo para regularización de viario
	EL-33	1.467	Zona Verde Local	Espacios Libres										Obtención y ejecución con cargo a los aprovechamiento de las parcelas lucrativas del ARIA 33
	SIPS-33	722	S.I.P.S	S.I.P.S										Obtención con cargo a los aprovechamientos de las parcelas lucrativas del ARIA 33
	VIARIO	1.206	Viario	Viario										
	ARIA 33	33.487	Residencial		0,19	6.341	1.360	4.980	10	35	27	8	NO	



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Tocho a ejecutar	Tocho existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 34	AV-34A	1.115	Residencial	AV	0,20	223	0	223	27	3	3	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-34A	2.286	Residencial	PI	0,22	503	251	251	17	4	2	2	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-34B	4.415	Residencial	PI	0,22	971	139	833	16	7	6	1	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-34C	9.586	Residencial	PI	0,20	1.917	0	1.917	11	11	11	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-34D	974	Residencial	PI	0,20	195	0	195	21	2	2	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	ON-34A	2.175	Residencial	UA1	0,40	870	1.218	a justificar en el EDI/ anteproyecto	27	6	0	6	365	Cesión y ejecución de viario interior y EL34A
						348	Transferencia de aprov. EL-34A	2						
	ON-34B	5.072	Residencial	UE2/UA2	0,35	1.775	2.235	a justificar en el EDI/ anteproyecto	15	8	3	5	NO	Cesión y ejecución de viario y EL34B
						460	Transferencia de aprov. EL-34B	2						
	TC-34A	709	Terciario	Terciario Comercial	0,55	390								cesión de suelo y ejecución de viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-34A	870	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-34A
EL-34B	1.313	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-34B	
VIARIO	4.939	Viario	Viario											
ARIA 34	33.454	Residencial		0,23	7.652	4.233	3.419	13	45	27	18	365		
ARIA 35	AV-35A	2.330	Residencial	AV	0,22	513	128	384	17	4	3	1	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	PI-35A	1.742	Residencial	PI	0,15	261	0	261	6	1	1	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	ON-35A	14.008	Residencial	UE3/UE2	0,35	4.903	5.184	a justificar en el EDI/ anteproyecto	15	21	7	14	NO	Cesión y ejecución De EL35 A y cesión de suelo para regularización de viario y ejecución de viario transversal
						281	Transferencia de aprov. EL-35A	1						
	ON-35B	6.653	Residencial	UE3/UE2	0,35	2.329	2.801	a justificar en el EDI/ anteproyecto	15	11	0	11	NO	Cesión y ejecución De EL35 B y cesión de suelo para regularización de viario y ejecución de viario transversal
						473	Transferencia de aprov. EL-35B	2						
	TC-35	772	Terciario	Terciario Comercial	0,55	425								cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-35A	804	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-35A
EL-35B	1.350	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-35B	
VIARIO	3.109	Viario	Viario											
ARIA 35	30.768	Residencial		0,30	9.184	8.538	646	13	40	11	29	NO		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Formenotizado	Ordenanza	Ie m ² /m ² l	Techo max. m ² l	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² l	Condiciones	
ARIA 36	ON-36A	9.668	Residencial	PM	0,400	3.867	5.310	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	27	2	25	1.582	Cesión y ejecución de EL36 A y cesión de suelo para regularización de viario.	
						1.443		Transferencia de aprov. EL-36A							11
	ON-36B	10.787	Residencial	PM	0,40	4.315	5.294	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	32	3	29	1.588	Cesión y ejecución de EL36 B y viario y cesión de SIPS36	
						979		Transferencia de aprov. EL-36B + SIPS 36							8
	ON-36C	4.989	Residencial	PM	0,40	1.996	3.471	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	15	1	14	1.043	Cesión y ejecución de EL36 C y cesión de suelo para regularización de viario.	
						1.475		Transferencia de aprov. EL-36 C							11
	EL-36 A	3.607	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36A
	EL-36 B	1.198	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36B
EL-36 C	3.685	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36C	
SIPS-36	1.249	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36B	
VIARIO	2.914	Viario	Viario												
ARIA 36	38.100	Residencial			0,37	14.074	14.874	0	27	104	6	98	4.222		
ARIA 37	AV-37A	7.106	Residencial	AV	0,22	1.563	711	853	15	11	6	5	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	AV-37B	13.604	Residencial	AV	0,22	2.993	599	2.394	11	15	12	3	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	AV-37C	7.782	Residencial	AV	0,22	1.712	685	1.027	19	15	9	6	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	TH-37	3.495	Turístico	Turístico	0,70	2.447	10.752	Transferencia de aprov. EL-37 + Aparcamiento							Cesión de suelo para regularización de viario y cesión y ejecución de EL-37
						8.306									
	EL-37	8.000	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-37
	VIARIO	3.865	Aparcamiento	Viario											El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-37
VIARIO	3.561	Viario	Viario												
ARIA 37	47.413	Residencial			0,36	17.020	12.746	4.274	9	41	27	14	NO		
ARIA 38	ON-38A	9.568	Residencial	UE3	0,350	3.349	3.891	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	14	1	13	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y ejecución de EL-38	
						543		Transferencia de aprov. EL-38							2
	PI-38A	1.717	Residencial	PI	0,20	343	0	343	17	3	3	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	EL-38	1.550	Zona Verde Local	Espacios Libres										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-38A	
VIARIO	2.295	Viario	Viario												
ARIA 38	15.130	Residencial			0,28	4.235	3.891	343	13	19	4	15	NO		
ARIA 39	PI-39A	9.382	Residencial	PI	0,22	2.064	172	1.892	13	12	11	1	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	ON-39A	19.185	Residencial	PM	0,40	7.674	9.578	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	53	4	49	2.873	Cesión y ejecución de viario en el límite con ARIA 38 cesión de suelo para regularización de viarios y SIPS 39	
						1.904		Transferencia de aprov. Sips-39							14
	SIPS-39	4.759	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-39A	
VIARIO	1.926	Viario	Viario												
ARIA 39	35.252	Residencial			0,33	11.642	9.750	1.892	22	79	15	64	2.873		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ²	Techo max. m ²	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ²	Condiciones
ARIA 40	ON-40A	19.442	Residencial	PM	0,40	7.777	9.411	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	59	3	56	2.823	Cesión y ejecución de EL-40 y viario paralelo al camino de Torrenueva al oeste del EL. Cesión de suelo para regularización de viarios
	EL-40	4.085	Zona Verde Local	Espacios Libres		1.634	Transferencia de aprov. EL-40			12		12		El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-40A
	VIARIO	1.538	Viario	Viario										
ARIA 40	25.065	Residencial			0,38	9.411	9.411	0	28	71	3	68	2.823	
ARIA 41	AV-41A	9.143	Residencial	AV	0,22	2.011	928	1.083	14	13	7	6	NO	Cesión y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	AV-41B	9.445	Residencial	AV	0,20	1.889	0	1.889	15	14	14	0	NO	Cesión y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	AV-41C	5.053	Residencial	AV	0,22	1.112	139	973	16	8	7	1	NO	Cesión y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	PI-41A	6.053	Residencial	PI	0,22	1.332	190	1.141	23	14	12	2	NO	Cesión y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	PI-41B	6.792	Residencial	PI	0,22	1.494	115	1.379	19	13	12	1	NO	Cesión y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	EL-41	7.647	Zona Verde Local	Espacios Libres										Obtención con cargo a los aprovechamientos de las parcelas lucrativas residenciales del ámbito ARIA 41
	VIARIO	7.579	Viario	Viario										
ARIA 41	51.712	Residencial			0,15	7.838	1.373	6.466	12	62	52	10	NO	
ARIA 42	AV-42	5.652	Residencial	AV	0,20	1.130	0	1.130	18	10	10	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.
	PI-42A	8.857	Residencial	PI	0,22	1.949	300	1.649	15	13	11	2	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.
	TC-42A	0	Terciario	Terciario Comercial	0,55	0							NO	cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	ON-42	24.904	Residencial	UA2	0,35	8.716	14.021	a justificar en el ED/ anteproyecto	14	35	0	35	NO	Cesión y ejecución de viarios interiores del area, cesión de suelo para SIPS -42 y cesión y ejecución de EL-42.
						5.304	Transferencia de aprov. EL-42 + SIPS- 42			21		21	NO	
	EL-42	5.850	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-42
	SIPS-42	9.305	S.I.P.S	S.I.P.S										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-42
VIARIO	7.098	Viario	Viario											
ARIA 42	61.666	Residencial			0,28	17.100	14.320	2.779	13	79	21	58	NO	



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones	
ARIA 43	AV-43	14.909	Residencial	AV	0,22	3.280	683	2.597	16	24	19	4	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	PI-43A	7.656	Residencial	PI	0,20	1.531	0	1.531	12	9	9	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	ON-43A	12.266	Residencial	PM	0,40	4.906	6.973	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	37	2	35	2.002	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de SIPS 43A, cesión y ejecución de EL 43A y ejecución de viario intermedio Area	
						2.066		Transferencia de aprov. EL-42 + SIPS- 42							15
	ON-43B	4.858	Residencial	PM	0,40	1.943	3.343	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	15	2	13	1.003	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de SIPS 43B, cesión y ejecución de EL 43B	
						1.400		Transferencia de aprov. EL-42 + SIPS- 42							10
	EL-43A	3.668	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43A
	EL-43B	726	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43B
	SIPS-43A	1.498	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43A
SIPS-43B	2.774	S.I.P.S	S.I.P.S											El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43B	
VIARIO	3.891	Viario	Viario												
ARIA 43	52.246	Residencial		0,29	15.127	10.999	4.128	21	110	32	77	3.095			
ARIA 44	ON-44A	15.479	Residencial	PM	0,40	6.192	6.972	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	46	2	44	2.001	Cesión y ejecución de viarios y EL 44	
						780		Transferencia de aprov. EL-44							6
	TC-44	3.029	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.666								cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento	
	EL-44	1.950	Zona Verde Local	Zona verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-44A	
VIARIO	4.394		Viario												
ARIA 44	24.852	Residencial		0,35	8.638	8.638	0	21	52	2	50	2.091			
ARIA 45	AV-45A	2.891	Residencial	AV	0,20	578	0	578	21	6	6	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario.	
	ON-45A	9.355	Residencial	PM	0,40	3.742	3.742		30	28	0	28	1.123	Cesión de suelo y ejecución de viario y obtención y ejecución de viario intermedio.	
	ON-45B	7.640	Residencial	PM	0,40	3.056	4.288	a justificar en el ED/ anteproyecto	30	23	0	23	1.286	Cesión de suelo y ejecución de viario y obtención y ejecución EL 45	
						1.232		Transferencia de aprov. EL-45							9
	EL-45	3.079	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-45B	
VIARIO	3.535		Viario												
ARIA 45	26.500	Residencial		0,32	8.608	8.030	578	25	66	6	60	2.409			



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 46	AV-46	8.797	Residencial	AV	0.22	1.935	108	1.828	20	18	17	1	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	TH-46	5.756	Turístico	PM	0.70	4.029	10.378						NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 46 y camino de los cortios
	EL-46	6.739	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-46
	VIARIO	2.331	Aparcamiento	Viario										El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-46
	VIARIO	2.364	Viario	Viario										
	ARIA 46	25.987	Residencial		0.47	12.314	10.486	1.828	7	18	17	1	NO	
ARIA 47	AV-47A	12.099	Residencial	AV	0.20	2.420	0	2.420	19	23	23	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion EL47
	TH-47	11.517	Turístico	PM	0.70	8.062	16.963						NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 47 y camino de los cortios
	EL-47	9.713	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-47
	VIARIO	3.003	Aparcamiento	Viario										El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-47
	VIARIO	3.347	Viario	Viario										
	ARIA 47	39.679	Residencial		0.49	19.383	16.963	2.420	6	23	23	0	NO	
ARIA 48	AV-48A	3.375	Residencial	AV	0.20	675	0	675	12	4	4	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	AV-48B	2.807	Residencial	AV	0.22	618	206	412	21	6	4	2	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-48A	1.579	Residencial	PI	0.20	316	0	316	13	2	2	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-48B	3.972	Residencial	PI	0.20	794	0	794	15	6	6	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-48A	12.235	Residencial	PM	0.40	4.894	6.201	a justificar en el EDI/ anteproyecto	30	37	0	37	1.862	Cesion de suelo para regularizacion de viario y cesion SIPS 48 con acceso viario
	ON-48B	2.363	Residencial	UE2/UAA2	0.35	827	827		15	4	0	4	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	SIPS-48	3.268	S.I.P.S	sips										El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-48A
	VIARIO	2.839	Viario	Viario										
ARIA 48	32.438	Residencial		0.29	9.431	7.234	2.197	21	69	16	53	1.862		



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ²	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones
ARIA 49	ON-49	3.084	Residencial	UA1	0,40	1.234	a justificar en el ED/ anteproyecto		26	8	2	6	NO	Cesión de suelo para regularización de viario
	TH-49	7.649	Turístico	PM	0,70	5.354	7.570							Cesión de suelo para regularización de viario y obtención y ejecución de EL 49
	EL-49	3.165	Zona Verde Local	Zona Verde Local										El techo correspondiente se materializará en las parcelas TH-49
	VIARIO	3.456	Viario	Viario										
ARIA 49	17.354	Residencial			0,51	8.803	8.803	0	5	8	2	6	NO	
ARIA 50	PI-50A	7.370	Residencial	PI	0,22	1.621	270	1.351	16	12	10	2	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y su ejecución
	ON-50A	21.253	Residencial	UE2/UA2	0,35	7.439	9.323	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	32	10	22	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención y ejecución de EL 50
						1.885	Transferencia de aprov. EL-50	8						
	ON-50B	19.942	Residencial	UE2/UA2	0,35	6.980	8.781	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	30	5	25	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención y ejecución de EL 50
						1.801	Transferencia de aprov. EL-50	8						
	ON-50C	5.787	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.025	2.528	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	9	0	9	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención y ejecución de EL 50
						503	Transferencia de aprov. EL-50	2						
	TC-50A	4.093	Terciario	Terciario Comercial	0,55	2.251								
TC-50B	2.916	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.604									cesión de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
EL-50	11.967	Zona Verde Local	Espacios Libres											El techo correspondiente se materializará en las parcelas ON-50 (A B C)
VIARIO	18.803	Viario	Viario											
ARIA 50	92.131	Residencial			0,28	26.109	24.757	1.351	11	101	25	76	NO	



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m ² s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m ² s/m ² t	Techo max. m ² t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	Viv. máx. nº	Viv. Exist. nº	Viv. Nuevas nº	VPO m ² t	Condiciones	
ARIA 51	AV-51.1	29.580	Residencial	AV	0,22	6.508	723	5.785	12	36	32	4	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y ejecución de viarios interiores y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.	
	TC-51.1	1.115	Terciario	Terciario Comercial	0,55	613								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento	
	ON-51.2	3.354	Residencial	UE1/UA2	0,35	1.174	1.174		15	5	0	5	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.	
	PI-51.3	6.066	Residencial	PI	0,22	1.335	667	667	10	6	3	3	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.	
	AV-51.4	21.797	Residencial	AV	0,22	4.795	2.466	2.329	10	35	17	18	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.	
	TC-51.4	2.261	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.244								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento	
	PI-51.5	2.411	Residencial	PI	0,22	530	530	0	10	2	0	2	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de superficie de parcela a regularizar.	
	SIPS-51	4.293	S.I.P.S	sips										NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-51.5
	ON-51.5A	8.271	Residencial	UE1/UA2	0,35	2.895	3.114	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	12	0	12	12	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.
						220	Transferencia de aprov. Sips- 51	1							
	ON-51.5B	12.540	Residencial	UE1/UA2	0,35	4.389	4.722	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	19	0	19	19	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.
						333	Transferencia de aprov. Sips- 51	1							
	ON-51.5C	9.153	Residencial	UE1/UA2	0,35	3.204	3.447	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	14	0	14	14	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.
						243	Transferencia de aprov. Sips- 51	1							
	ON-51.5D	7.112	Residencial	UE1/UA2	0,35	2.489	2.679	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	11	0	11	11	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.
190						Transferencia de aprov. Sips- 51	1	1							
ON-51.5E	12.137	Residencial	UE1/UA2	0,35	4.248	4.569	a justificar en el ED/ anteproyecto	15	18	5	13	13	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razón de 10% de aprovechamiento de parcela a regularizar.	
					322	Transferencia de aprov. Sips- 51	2								2
TC-51.5	2.605	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.433								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento		
EL-51	12.143	Zona Verde Local	Zona Verde Local											Obtención con cargo a los aprovechamientos de las parcelas lucrativas residenciales del ámbito ARIA 51	
VIARIO	22.662	Viario	Viario												
ARIA 51	157.500	Residencial			0,23	36.163	27.382	8.781	10	164	57	107	NO		
ZABAL (04 a 51)	1.737.103				0,29	506.678	398.547	108.132	17	3.021	884	2.137	67.226		
TOTAL ARIAS	1.813.093	Residencial			0,29	520.357	406.107	114.250	17	3.110	943	2.167	67.226		



	Sector		Determinaciones de ordenación										Aprovechamiento urbanístico								
			Superficie S m ² s	Uso global	Densidad Niveles	Edificabilidad		Usos pormenorizados Uso global	Coeficientes ponderación					Objetivo m ² ponderados	Medio		Subjetivo m ² ponderados	Excesos m ² ponderados	10% cesión Municipio m ² ponderados		
						Global I _g m ² /m ² s	Techo máximo I _s ×S m ²		Uso CU	Tipo. CT	Localiz. CL	Urb./Inf. CURB	TOTAL C		m ² /m ² s	m ² ponderados					
AR-1	SURS-1	PEDRERAS NORTE	159.343	Residencial	Muy Alta 75 a 90 viv/ha.	0,88	140.222	Residencial con VP	0,87	1,00	0,90	0,85	0,67	93.325	0,4726	0,5857	75.300	67.770	18.025	7.530	
	SGEL-16	Parque Oeste	29.131	Espacio Libre													13.766	12.390		1.377	
	SGC-V25	Aparcamiento Ctra. Industrias	9.012	Viarío													4.259	3.833		426	
	TOTAL AR-1			197.486			0,71	140.222						93.325		93.325	83.992	18.025	9.332		
AR-2	SURS-2	RONDA	125.233	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,66	82.654	Residencial con VP	0,87	1,00	1,05	1,15	1,05	86.830	0,4982	0,6933	62.389	56.151	24.440	6.239	
	SURS-3	ZABAL BAJO	161.886	Residencial	Media 30 a 50 viv/ha	0,63	101.988	Residencial con VP	0,87	1,00	1,05	1,00	0,91	93.166			0,5755	80.650	72.585	12.517	8.065
	SGDP-1	Nueva Ciudad Deportiva	61.186	Deportivo													30.482	27.434		3.048	
	SGSP-14	Nuevo Parque de Bomberos	12.997	SIPS													6.475	5.827		647	
	TOTAL AR-2			361.302			0,51	184.642						179.996		179.996	161.996	36.957	18.000		
AR-3	SURS-4	EJE NORTE RESIDENCIAL I	159.664	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,75	119.748	Residencial con VP	0,87	1,00	1,00	0,85	0,74	88.554	0,492	0,5546	78.556	70.701	9.997	7.856	
	SURS-5	EJE NORTE RESIDENCIAL II	162.216	Residencial	Alta 50 a 75 viv/ha	0,75	121.662	Residencial con Vp	0,87	1,00	0,95	0,85	0,70	85.471			0,5269	79.812	71.831	5.659	7.981
	SGEL-18	Parque Agrícola del Zabal	13.251	Espacios Libres													6.520	5.868		652	
	SGEL-19	Parque fluvial del Zabal	18.569	Espacios Libres													9.136	8.223		914	
	TOTAL AR-3			353.700			0,68	241.410						174.024		174.024	156.622	15.656	17.402		
AR-4	SURS-7	EJE NORTE TERCIARIO I	129.425	Terciario industrial	-	0,60	77.655	Industrial	0,75	1,00	1,00	1,15	0,86	66.977	0,4579	0,5175	59.269	53.342	7.708	5.927	
	SURS-6	EJE NORTE TERCIARIO II	45.714	Terciario Industrial	-	0,60	27.428	Industrial	0,75	1,00	1,00	1,00	0,75	20.571			0,4500	20.934	18.841	-363	2.093
	SGSP-13	Ampliación del Cementerio	16.040	SIPS													7.345	6.611		735	
	TOTAL AR-4			191.179			0,55	105.083						87.549		87.549	78.794	7.345	8.755		
TOTAL URBANIZABLE SECTORIZADO			1.103.667				671.357						534.894	0,48	534.894	481.404	77.983	53.489			



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																																													
IDENTIFICACIÓN: SURS-1 PEDRERAS NORTE																																													
			DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																										
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR																																													
<p>Se pretende refachadizar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, reconfigurándola e incrementando su atractivo para el tránsito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías adaptadas a la demanda actual y futura.</p> <p>Suelo de reserva para el futuro crecimiento residencial del municipio.El SG-V22 deberá enlazarse dentro de los límites del sector que deberá enlazarse con la C/ Gibraltar en las rotondas del Htal. Comarcal. La ordenación que se plantee fomentara la implantación de usos complementarios al residencial.</p>																																													
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)			RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																										
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUPERFICIE (m²a) (1) 159.343 USO GLOBAL Residencial NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d) Muy Alta 75 a 90 viv/ha. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²a) 0,88 TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²) 140.222 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA Conforme a la normativa de aplicación			Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m2tp/m2a)</th> </tr> <tr> <td colspan="2">AR-1</td> <td colspan="2">0,4726</td> </tr> <tr> <th>A. OBJETIVO (m²tp)</th> <th>A. SUBJETIVO (m²tp)</th> <th colspan="2">A. MEDIO (m²tp)</th> </tr> <tr> <td>93.325</td> <td>67.770</td> <td colspan="2">75.300</td> </tr> <tr> <th colspan="2">EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m²tp)</th> <th colspan="2">CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m²tp)</th> </tr> <tr> <td colspan="2">18.025</td> <td colspan="2">7.530</td> </tr> </thead></table>			ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m2tp/m2a)		AR-1		0,4726		A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)		93.325	67.770	75.300		EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m ² tp)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m ² tp)		18.025		7.530		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</th> </tr> <tr> <th>ORDENACION</th> <th>EJECUCIÓN</th> <th>GESTION</th> <th>EJECUCIÓN VP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PLAZOS</td> <td>3er cuatrenio</td> <td>3er cuatrenio</td> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>			CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN				ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación		PLAZOS	3er cuatrenio	3er cuatrenio	A determinar PP
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m2tp/m2a)																																											
AR-1		0,4726																																											
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)																																											
93.325	67.770	75.300																																											
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m ² tp)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m ² tp)																																											
18.025		7.530																																											
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																																													
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																										
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																																											
PLAZOS	3er cuatrenio	3er cuatrenio	A determinar PP																																										
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																																													
DENSIDAD VIVIENDAS A determinar PP		Nº MAX. VIVIENDAS A determinar PP		Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS A determinar PP																																									
EDIF. RESIDENCIAL A determinar PP		EDIF. TERCARIO A determinar PP		OTROS USOS A determinar PP																																									
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																																													
<p>Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p> <p>Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará la posibilidad de establecer zonas de transición o soluciones análogas entre SGC-VB4 y las zonas residenciales.</p> <p>Plan de Autoprotección (Forestal)</p> <p>Integrar la vegetación de los HIC5330-2 y 9320-0 existentes en los suelos destinados a zonas verdes, incluido el SGEL-16.</p>																																													
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																																													
PARCELA/ MANZANA A determinar PP		SUPERFICIE A determinar PP		EDIFICABILIDAD A determinar PP																																									
USO PORMENORIZADO A determinar PP		ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS A determinar PP																																											
NOTAS																																													
<p>⁽¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p> <p>⁽²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>																																													
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO			SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR																																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Parque Oesa</td> <td>SGEL-16</td> <td>Espacio Libre</td> <td>29.131</td> <td>Obtención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>Aparcamiento Ctra. Industrias</td> <td>SGC-V25</td> <td>Viaro</td> <td>9.012</td> <td>Obtención</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²a)</td> <td>38.143</td> <td>Total a ejecutar (m²a)</td> <td>38143</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	Parque Oesa	SGEL-16	Espacio Libre	29.131	Obtención y ejecución	Aparcamiento Ctra. Industrias	SGC-V25	Viaro	9.012	Obtención	Total a obtener (m²a)	38.143	Total a ejecutar (m²a)	38143		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SGC-V22A</td> <td>Nueva Ronda Norte A (Viaro estructurante sector)</td> <td>23026</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²a)</td> <td>23026</td> <td>Total a ejecutar (m²a)</td> <td>23026</td> </tr> </tbody> </table>			Denominación	Superficie	SGC-V22A	Nueva Ronda Norte A (Viaro estructurante sector)	23026	Total a obtener (m²a)	23026	Total a ejecutar (m²a)	23026												
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																										
Parque Oesa	SGEL-16	Espacio Libre	29.131	Obtención y ejecución																																									
Aparcamiento Ctra. Industrias	SGC-V25	Viaro	9.012	Obtención																																									
Total a obtener (m²a)	38.143	Total a ejecutar (m²a)	38143																																										
Denominación	Superficie																																												
SGC-V22A	Nueva Ronda Norte A (Viaro estructurante sector)	23026																																											
Total a obtener (m²a)	23026	Total a ejecutar (m²a)	23026																																										
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística																																													
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos																																													



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																																	
IDENTIFICACIÓN:		SURS-2 RONDA																															
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																															
		<p>CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR</p> <p>Se pretende refacilitar la C/ Cartagena, potenciando su función estructural de conexión con los equipamientos adosados a la misma, requalificándola e incrementando su atractivo para el tránsito no motorizado. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías adaptadas a la demanda actual y futura.</p> <p>Completar el vacío existente con un desarrollo residencial que complete la trama de ensanche hasta la C/ Cartagena potenciando el acceso no motorizado de la ciudad consolidada a los nuevos equipamientos previstos en la misma. La ordenación que se plantea fomentará y garantizará la implantación de usos complementarios al residencial sobre en el frente a la C/ Cartagena.</p> <p>Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 30.1.a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en la zona de Influencia del DPMT de aquellos ámbitos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.</p>																															
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																															
<p>CLASE DE SUELO Y CATEGORIA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</p> <p>SUPERFICIE (m²s) (1) 125.233</p> <p>USO GLOBAL Residencial</p> <p>NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d) Alta 50 a 75 viv/ha</p> <p>COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,06</p> <p>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²) 82.854</p> <p>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA Conforme a la normativa de aplicación</p>		<p>Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ESPACIOS LIBRES (m²s)</th> <th>RESTO DOTACIONES (m²s)</th> <th>APARCAMIENTO (nº plazas)</th> <th>TERCIARIO (m²c)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20.663</td> <td>23.143</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.</p>				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)	20.663	23.143	-	-																				
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)																														
20.663	23.143	-	-																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">ÁREA DE REPARTO</th> <th colspan="2">APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>AR-2</td> <td></td> <td>0,4982</td> <td></td> </tr> <tr> <th>A. OBJETIVO (m²tp)</th> <th>A. SUBJETIVO (m²tp)</th> <th colspan="2">A. MEDIO (m²tp)</th> </tr> <tr> <td>86.830</td> <td>56.151</td> <td colspan="2">62.389</td> </tr> </tbody> </table>		ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)		AR-2		0,4982		A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)		86.830	56.151	62.389		<p>CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>ORDENACIÓN</th> <th>EJECUCIÓN</th> <th>GESTION</th> <th>EJECUCIÓN VP</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Plan Parcial</td> <td>Proy. de Urbanización</td> <td>Proy. de Compensación</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1er cuatrienio</td> <td>1er cuatrienio</td> <td>1er cuatrienio</td> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>				ORDENACIÓN	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP	Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación		1er cuatrienio	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)																															
AR-2		0,4982																															
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)																															
86.830	56.151	62.389																															
ORDENACIÓN	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																														
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																															
1er cuatrienio	1er cuatrienio	1er cuatrienio	A determinar PP																														
<p>EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m²tp) 24.440</p> <p>CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m²tp) 6.239</p>		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																															
<p>SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nueva Ciudad Deportiva</td> <td>SGDP-1</td> <td>Deportivo</td> <td>61.186</td> <td>Obtención de suelo</td> </tr> <tr> <td>Nuevo Parque de Bomberos</td> <td>SGSP-14</td> <td>SÍPS</td> <td>12.997</td> <td>Obtención de suelo</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²s)</td> <td>74.183</td> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> </tbody> </table>		Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	Nueva Ciudad Deportiva	SGDP-1	Deportivo	61.186	Obtención de suelo	Nuevo Parque de Bomberos	SGSP-14	SÍPS	12.997	Obtención de suelo	Total a obtener (m²s)	74.183	Total a ejecutar (m²s)		<p>DENSIDAD VIVIENDAS A determinar PP</p> <p>Nº MAX. VIVIENDAS A determinar PP</p> <p>Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS A determinar PP</p> <p>EDIF. RESIDENCIAL A determinar PP</p> <p>EDIF. TERCIARIO A determinar PP</p> <p>OTROS USOS A determinar PP</p>													
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																														
Nueva Ciudad Deportiva	SGDP-1	Deportivo	61.186	Obtención de suelo																													
Nuevo Parque de Bomberos	SGSP-14	SÍPS	12.997	Obtención de suelo																													
Total a obtener (m²s)	74.183	Total a ejecutar (m²s)																															
<p>SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>%</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²s)</td> <td></td> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> </tbody> </table>		Denominación	%	Superficie (m ²)	Cargas	Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.				Total a obtener (m²s)		Total a ejecutar (m²s)		<p>DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA</p> <p>Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obtención mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayuntamiento. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p> <p>Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará la posibilidad de establecer zonas de transición o soluciones análogas entre SGC-V04 y las zonas residenciales.</p> <p>Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afectación sobre las nuevas áreas residenciales.</p> <p>Al estar afectado por la zona de influencia del DPMT las ordenaciones volumétricas evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, de tal manera que la disposición y altura de las edificaciones que se propongan se harán de forma armónica con el entorno sin limitar el campo visual ni desfigurar la perspectiva del borde litoral.</p>																			
Denominación	%	Superficie (m ²)	Cargas																														
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.																																	
Total a obtener (m²s)		Total a ejecutar (m²s)																															
<p>CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARCELA/ MANZANA</th> <th>SUPERFICIE</th> <th>EDIFICABILIDAD</th> <th>USO PORMENORIZADO</th> <th>ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A determinar PP</td> </tr> </tbody> </table>		PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	NOTAS																					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																													
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																													
<p>Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos</p>		<p>¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p> <p>²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>																															



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
IDENTIFICACIÓN: SURS-3 ZABAL BAJO					
					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)					
<p align="center">CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR</p> <p>La posición estratégica de estos suelos en la trasera del Puerto de la Atunara y conectados a la Nueva Ciudad Deportiva constituyen una oportunidad para revitalizar un área desestructurada en la actualidad e incorporarla a la dinámica urbana.</p> <p>Volumetría de transición entre la extensiva del Zabal y los bloques cercanos al puerto. La ordenación que se plantea fomentará la implantación de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal aprovechando las mismas para conectar el Zabal con el Sistema General Deportivo.</p> <p>Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 30.1.a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en la zona de Influencia del DPMT de aquellos ámbitos con playa y con acceso de tráfico rodado, se prevén reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito</p>					
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)					
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
SUPERFICIE (m²) (1)	161.886				
USO GLOBAL	Residencial				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Media 30 a 50 viv/ha				
COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,63				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	101.988				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación				
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²tp/m²s)			
AR-2		0,4982			
A. OBJETIVO (m²tp)	A. SUBJETIVO (m²tp)	A. MEDIO (m²tp)			
93.166	72.585	80.650			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m²tp)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m²tp)			
12.517		8.065			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		
Nueva Ciudad Deportiva	SGDP-1	Deportivo	61.186	Obtención de suelo	
Nuevo Parque de Bomberos	SGSP-14	SIPS	12.997	Obtención de suelo	
Total a obtener (m²s)	74.183	Total a ejecutar (m²s)			
SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación	Superficie				
SGC-V20D	Av. Del Mar D	6111			
SGC-V21C	Av. Del Puerto C	3529			
Total a obtener (m²s)	9640	Total a ejecutar (m²s)			
		9640			
<p>Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección, previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística</p>					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
<p>Se evitarán pantallas continuas de edificación paralelas a la costa, respetando la continuidad de las visuales existentes en la manzana colindante al puerto. Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.</p> <p>Estudio Hidrológico Hidráulico</p>					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
<p>¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU</p> <p>²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>					



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																					
IDENTIFICACIÓN: SURS-4 EJE NORTE RESIDENCIAL I																					
																					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																					
<p align="center">CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR</p> <p>Desarrollo clave para la consolidación del nuevo vial de acceso al casco, así como para facilitar la interconexión con la costa de levante. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías en bloque adaptadas a la demanda actual y futura que aprovechen la elevación panorámica sobre la cota del mar y la estratégica situación.</p> <p>La ordenación que se plantea fomentará la implantación de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal. Queda expresamente prohibida la tipología vivienda unifamiliar.</p>																					
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)																					
<table border="1"> <tr> <td>CLASE DE SUELO Y CATEGORIA</td> <td>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE (m²s) (1)</td> <td>159.664</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL</td> <td>Residencial</td> </tr> <tr> <td>NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)</td> <td>Alta 50 a 75 viv/ha</td> </tr> <tr> <td>COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</td> <td>0,75</td> </tr> <tr> <td>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)</td> <td>119.748</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA</td> <td>Conforme a la normativa de aplicación</td> </tr> </table>						CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	SUPERFICIE (m²s) (1)	159.664	USO GLOBAL	Residencial	NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Alta 50 a 75 viv/ha	COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,75	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	119.748	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación		
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																				
SUPERFICIE (m²s) (1)	159.664																				
USO GLOBAL	Residencial																				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	Alta 50 a 75 viv/ha																				
COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,75																				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	119.748																				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	Conforme a la normativa de aplicación																				
<table border="1"> <tr> <th colspan="4">RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES</th> </tr> <tr> <td colspan="4">Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial</td> </tr> <tr> <td>ESPACIOS LIBRES (m²s)</td> <td>RESTO DOTACIONES (m²s)</td> <td>APARCAMIENTO (nº plazas)</td> <td>TERCIARIO (m²c)</td> </tr> <tr> <td>25.147</td> <td>34.727</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </table> <p>Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privativas que excluyan el uso público.</p>						RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES				Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial				ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)	25.147	34.727	-	-
RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																					
Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial																					
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)																		
25.147	34.727	-	-																		
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																					
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)																			
AR-3		0,4920																			
A. OBJETIVO (m ² tp)	A. SUBJETIVO (m ² tp)	A. MEDIO (m ² tp)																			
88.554	70.701	78.556																			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m ² tp)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m ² tp)																			
9.997		7.856																			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO																					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																		
Parque Agrícola del Zabal	SGEL-18	Espacios Libres	13.251	Obtención y ejecución																	
Parque fluvial del Zabal	SGEL-19	Espacios Libres	18.569	Obtención y ejecución																	
Total a obtener (m ² s)	31.820	Total a ejecutar (m ² s)	31820																		
SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR																					
Denominación	Superficie																				
SGC-V21A	Av. Del Puerto A	1859																			
SGC-V20 B	Av. Del mar B	3078																			
Total a obtener (m ² s)	4.937	Total a ejecutar (m ² s)	4937																		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística																					
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos																					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO	OTROS USOS																
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial proyectado por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensará las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.																					
Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará y las medidas correctoras del impacto SGV-17 y las zonas residenciales.																					
Plan de Autoprotección (Forestal) y Estudio Hidrológico Hidráulico																					
Se elaborará un "estudio de dispersión de contaminantes de las emisiones esperadas del horno crematorio" que garantice la no afección sobre las nuevas áreas residenciales.																					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP																	
NOTAS																					
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU																					
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto																					



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
IDENTIFICACIÓN:		SURS-5 EJE NORTE RESIDENCIAL II			
					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)					
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR					
<p>Desarrollo clave para la consolidación del nuevo vial de acceso al casco, así como para facilitar la interconexión con la costa de levante. Revitalizar la oferta residencial del municipio con nuevas tipologías en bloque adaptadas a la demanda actual y futura que aprovechen la elevación panorámica sobre la costa del mar y la estratégica situación.</p> <p>La ordenación que se plantea fomentará la implantación de usos complementarios al residencial, localizara preferentemente las cesiones de equipamientos y zonas verdes colindando con el Zabal. Queda expresamente prohibida la tipología vivienda unifamiliar.</p>					
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)					
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
SUPERFICIE (m²) (1)		182.216			
USO GLOBAL		Residencial			
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)		Alta 50 a 75 viv/ha			
COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)		0,75			
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)		121.862			
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA		Conforme a la normativa de aplicación			
ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m²p/m²s)			
AR-3		0,4920			
A. OBJETIVO (m²p)	A. SUBJETIVO (m²p)	A. MEDIO (m²p)			
85.471	71.831	79.812			
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m²p)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m²p)			
5.659		7.981			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas		
Parque Agrícola del Zabal	SGEL-18	Espacios Libres	13.251	Obtención y ejecución	
Parque fluvial del Zabal	SGEL-19	Espacios Libres	18.569	Obtención y ejecución	
Total a obtener (m²s)	31.820	Total a ejecutar (m²s)	31820		
SISTEMAS GENERALES VARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR					
Denominación	Superficie				
SGC-V18A	Camino de Estepona A		14060		
<p>Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística</p>					
Total a obtener (m²s)	Total a ejecutar (m²s)	14060			
<p>Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos</p>					
RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES					
Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial					
ESPACIOS LIBRES (m²s)	RESTO DOTACIONES (m²s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m²c)		
25.549	35.282	-	-		
Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privadas que excluyan el uso público.					
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN					
ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP		
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	A determinar PP		
PLAZOS	4º Cuatrienio	4º Cuatrienio	4º Cuatrienio		
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)					
DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA					
Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa.					
Se realizará un Estudio Acústico detallado que evaluará y las medidas correctoras del impacto SGV-17 y las zonas residenciales.					
Plan de Autoprotección (Forestal) y Estudio Hidrológico Hidráulico					
CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS	
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	
NOTAS					
¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU					
²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto					



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO																		
IDENTIFICACIÓN:		SURS-6 EJE NORTE TERCIARIO II																
		DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																
		CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR Revitalizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte. Singulizar la fachada al SGC-V17 construyendo la transición hasta el área urbana desde acceso a los pies de la Sierra Carbonera.																
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)		RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO SUPERFICIE (m²s) (1) 45.714 USO GLOBAL Terciario Industrial NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d) - COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0.60 TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²) 27.428 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA No procede		Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial																
		ESPACIOS LIBRES (m²s) 6.400	RESTO DOTACIONES (m²s) 2.743	APARCAMIENTO (nº plazas) -	TERCIARIO (m²c) -													
		Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privadas que excluyan el uso público.																
ÁREA DE REPARTO AR-4 0,4579		APROVECHAMIENTO MEDIO (m2tp/m2s) 0,4579																
A. OBJETIVO (m2tp) 20.571	A. SUBJETIVO (m2tp) 18.841	A. MEDIO (m2tp) 20.934		CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	EJECUCIÓN VP no procede													
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m²tp) -393		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m²tp) 2.093		ORDENACION Plan Parcial 2º cuatrienio	EJECUCIÓN Proy. de Urbanización 2º Cuatrienio													
				GESTION Proy. de Compensación 2º Cuatrienio														
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																		
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL AREA DE REPARTO		DENSIDAD VIVIENDAS A determinar PP	Nº MAX. VIVIENDAS A determinar PP	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS A determinar PP	EDIF. RESIDENCIAL A determinar PP													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ampliación del Cementerio</td> <td>SGSP-13</td> <td>SIPS</td> <td>16.040</td> <td>Obtención de suelo</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²s)</td> <td>16.040</td> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s)</td> </tr> </tbody> </table>		Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	Ampliación del Cementerio	SGSP-13	SIPS	16.040	Obtención de suelo	Total a obtener (m²s)	16.040	Total a ejecutar (m²s)		DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA			EDIF. TERCIARIO A determinar PP
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas															
Ampliación del Cementerio	SGSP-13	SIPS	16.040	Obtención de suelo														
Total a obtener (m²s)	16.040	Total a ejecutar (m²s)																
		Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbóreas. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determina el Ayuntamiento. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa. Con el fin de garantizar la reserva de suelo industrial, dicho uso pormenorizado será al menos el 40% del techo máximo edificable.			OTROS USOS A determinar PP													
SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR		CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Denominación</th> <th>Superficie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>SGC-V20A</td> <td>3802</td> </tr> <tr> <td>SGC-V22</td> <td>2506</td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m²s)</td> <td>6308</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Total a ejecutar (m²s) 6308</td> </tr> </tbody> </table>		Denominación	Superficie	SGC-V20A	3802	SGC-V22	2506	Total a obtener (m²s)	6308	Total a ejecutar (m²s) 6308		PARCELA/ MANZANA A determinar PP	SUPERFICIE A determinar PP	EDIFICABILIDAD A determinar PP	USO PORMENORIZADO A determinar PP	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS A determinar PP		
Denominación	Superficie																	
SGC-V20A	3802																	
SGC-V22	2506																	
Total a obtener (m²s)	6308																	
Total a ejecutar (m²s) 6308																		
Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adquisición el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística.		NOTAS																
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos.		(1) Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU. (2) Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto.																



SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN: SURS-7 EJE NORTE TERCIARIO I



DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR

Revalorizar la oferta de suelo para actividades económicas del municipio en el área comprendida entre el actual polígono industrial y el nuevo acceso norte. Singuilarizar la fachada al SGC-V17 construyendo la transición hasta el área urbana desde acceso a los pies de la Sierra Carbonera.

DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUPERFICIE (m²s) (1)	129.425
USO GLOBAL	Terciario Industrial
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	-
COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,80
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	77.855
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA	No procede

RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES

Conforme Art. 17 LOUA y Anexo al Reglamento de Planeamiento o legislación que los sustituya. Valores orientativos en función de los parámetros máximos del sector a concretar en el Plan Parcial

ESPACIOS LIBRES (m ² s)	RESTO DOTACIONES (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)
18.120	7.786	-	-

Se cederán al municipio las parcelas urbanizadas libres de cargas para las dotaciones locales en proporción adecuada a las necesidades de la población prevista. En la ordenación de las mismas se evitará un fraccionamiento excesivo que invalide o menoscabe su utilización. Se procurará la conexión en red de las dotaciones con los recorridos peatonales y ciclistas, favoreciendo la ciudad de proximidad y propiciando una aplicación flexible de los usos. En los Espacios Libres y equipamientos deportivos no se podrán prever utilidades privadas que excluyan el uso público.

ÁREA DE REPARTO		APROVECHAMIENTO MEDIO (m ² tp/m ² s)	
AR-4		0,4579	
A. OBJETIVO (m²tp)	A. SUBJETIVO (m²tp)	A. MEDIO (m²tp)	
66.977	53.342	59.269	
EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (2) (m ² tp)		CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (m ² tp)	
7.708		5.927	

CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ORDENACION	EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP
Plan Parcial	Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación	
1er Cuatrienio	1º Cuatrienio	1º Cuatrienio	no procede
PLAZOS			

DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

DENSIDAD VIVIENDAS	Nº MAX. VIVIENDAS	Nº VIVIENDAS PROTEGIDAS	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCIARIO	OTROS USOS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Se tendrán en cuenta en la ordenación las determinaciones urbanísticas indicativas contenidas en los planos de calificación, en especial la localización de zonas verdes, equipamientos, la red viaria y sus secciones, que consolidan la estructura general del modelo territorial propuesto por el Plan. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arbores. Dotación mínima de 2 árboles por vivienda a distribuir entre viario y espacios libres públicos y privados. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en los espacios que determine el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza contenida en la Normativa. Con el fin de garantizar la reserva de suelo industrial, dicho uso pormenorizado será al menos el 40% del techo máximo edificable. Alrededor del suelo destinado a la ampliación del cementerio se establecerá una zona de protección de 50 m de anchura, libre de toda construcción que podrá ser ajardinada.

Plan de Autoprotección (Forestal) y Estudio Hidrológico Hidráulico

En caso de implantar alguna actividad incluida en Anexo I del Decreto 169/2014, de 9 de diciembre, a menos de 1000 metros de zonas residenciales, deberá presentar informe de evaluación de impacto en salud, preventivo y vinculante, ante la Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de salud, previo a su desarrollo. Realizará análisis que caracterice la exposición de la población cercana a las emisiones atmosféricas, intentando cuantificar los potenciales efectos en la salud y estableciendo las medidas pertinentes (buenas prácticas y MTD).

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS
A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP	A determinar PP

NOTAS

¹⁵ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU

¹⁶ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL ÁREA DE REPARTO				
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas	
Ampliación del Cementerio	SGSP-13	SIPS	16.040	Obtención de suelo
Total a obtener (m²s)	16.040	Total a ejecutar (m²s)		
0	0			
SISTEMAS GENERALES VIARIOS INCLUIDOS EN EL SECTOR				
Denominación	Superficie			
0	0			
Total a obtener (m²s)	Total a ejecutar (m²s)			
0	0			

Los viarios estructurantes del sector deberán ejecutarse conforme al trazado y sección previsto en el PGOU, salvo causa de interés general. En el caso de necesidad urgente de anticipar su adopción el municipio estará habilitado para su expropiación u ocupación directa conforme a lo establecido en la legislación urbanística



Sector	Sector	Superficie S m ² s	Uso global	Determinaciones de ordenación										Aprovechamiento urbanístico							
				Densidad			Edificabilidad		Usos pormenoriza dos Uso global	Coeficientes ponderacion					Objetivo m ² ponderados	Medio		Subjetivo m ² ponderados	Excesos m ² ponderados	10% cesión Municipio m ² ponderados	
				Niveles	D viv./ha.	D x S n° viv. m ² s	I _e m ² /m ² s	I _e xS m ²		Global	Techo máximo	Uso	Tipo	Localiz.		Urb./Inf.	TOTAL				m ² c / m ² s
CU	CT	CL	CURB	C																	
AR-5	SURO-1	LA CAMPANA (se descuentan 7.526 m ² de DPH)	135.974	Residencial	Media baja	502	0,42	57.109	Residencial libre	Aprovechamiento urbanístico según PP aprobado					57.109	0,2874	0,4200	39.073	35.165		3.907
	SGDP-7	Deportivo La Campana	15.665	Deportivo														4.501	4.051		450
	SGC-V19C	Camino de Torrenueva C (viario estructurante sector)	16.442	viario														4.725	4.252		472
	SGC-V20 E	Avenida del mar E (viario estructurante sector)	3.668	viario														1.054	949		105
	SGEL-17	Parque la Campana	26.993	Espacio Libre														7.757	6.981		776
	AR-5		198.742			25,26	502	0,29	57.109										57.109	51.398	



SUELO URBANIZABLE ORDENADO																																																					
IDENTIFICACIÓN: SURO-1 LA CAMPANA (se descuentan 7.526 m2 de DPH)																																																					
																																																					
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)																																																					
CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR																																																					
<p>En la Zona de Influencia del Litoral se evitara la urbanización continua y las pantallas de edificación paralelas a la costa. La ordenación será permeable visual y peatonalmente entre el Zabal y la costa. El 20% de la reserva de espacios libres se ordenará con suelo permeable y una obstrucción mínima del 30% de radiación solar mediante masas arboréas. Dotación mínima de 2 árboles/100 m2 a distribuir entre viario y espacios libres. En caso de imposibilidad de ubicar dicho estándar se compensarán las unidades en espacios a determinar por el Ayto. Se definirán las alineaciones estimadas de los volúmenes edificables para su integración paisajística en el conjunto de la ordenación aplicando la correspondiente ordenanza. En la zona de Servidumbre de Protección del DPMT¹⁾ se estará a lo establecido en el art. 25 de la Ley de Costas y el 46 de su Reglamento. Con el objeto de dar cumplimiento al artículo 30.1 a) de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, en la zona de influencia del DPMT de aquellos ámbitos con playa y con acceso de tráfico rodado, se preverán reservas de suelo para aparcamientos de vehículos en cuantía suficiente para garantizar el estacionamiento fuera de la zona de servidumbre de tránsito.</p> <p>El techo que el sector tiene asignado al uso hotelero será de obligatoria ejecución no pudiendo permutarse por ningún otro uso.</p> <p>EHH para la canalización del Arroyo del Zabal Bajo.</p> <p>Se dará continuidad y con la sección establecida por el PGOU al viario estructurante, en concreto a las SGC-V19C y SGC-V20E</p> <p>Charca de interés herpetológico AMB-1</p>																																																					
DETERMINACIONES ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)																																																					
<table border="1"> <tr> <td>CLASE DE SUELO Y CATEGORIA</td> <td colspan="5">SUELO URBANIZABLE ORDENADO</td> </tr> <tr> <td>SUPERFICIE (m²s) (1)</td> <td colspan="5">198.742</td> </tr> <tr> <td>USO GLOBAL</td> <td colspan="5">Residencial</td> </tr> <tr> <td>NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)</td> <td colspan="5">502 viviendas (según PP aprobado)</td> </tr> <tr> <td>COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)</td> <td colspan="5">0,42</td> </tr> <tr> <td>TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)</td> <td colspan="5">57.109</td> </tr> <tr> <td>EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA</td> <td colspan="5"></td> </tr> </table>						CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANIZABLE ORDENADO					SUPERFICIE (m²s) (1)	198.742					USO GLOBAL	Residencial					NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	502 viviendas (según PP aprobado)					COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,42					TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	57.109					EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA											
CLASE DE SUELO Y CATEGORIA	SUELO URBANIZABLE ORDENADO																																																				
SUPERFICIE (m²s) (1)	198.742																																																				
USO GLOBAL	Residencial																																																				
NIVEL DE DENSIDAD Art. 10.1A)d)	502 viviendas (según PP aprobado)																																																				
COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)	0,42																																																				
TECHO MÁXIMO EDIFICABLE (m²)	57.109																																																				
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP Art. 10.1.b LOUA																																																					
RESERVAS PARA DOTACIONES / SISTEMAS LOCALES																																																					
Superficies conforme al Plan Parcial Aprobado Definitivamente 5 de mayo de 1994																																																					
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	ZONAS DEPORTIVAS (m ² s)	EDUCATIVO (m ² s)	SIPS (m ² s)	APARCAMIENTO (nº plazas)	TERCIARIO (m ² c)																																																
18.675	20.176	2.500	1.952	545	976																																																
Además de las 108 plazas de aparcamiento previstas en el Sistema General de Parque se prevén 437 plazas anexas a la red viaria distribuidas regularmente de forma que den servicio preferente a los sistemas locales de espacios libres. En el interior de las manzanas lucrativas se ejecutará 1 plaza por vivienda o por cada dos plazas hoteleras. los suelos que conforman las cesiones locales a que obliga la ley deberán tener un uso público, quedando expresamente prohibido su destino al uso privativo de las edificaciones que integran el sector.																																																					
CONDICIONES DE DESARROLLO, EJECUCION, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN																																																					
ORDENACION		EJECUCIÓN	GESTION	EJECUCIÓN VP																																																	
Se podrá ajustar la ordenación mediante la tramitación de Estudios de Detalle		Proy. de Urbanización	Proy. de Compensación																																																		
PLAZOS	-	1º Cuatrenio	1º Cuatrenio																																																		
DETERMINACIONES ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)																																																					
DENSIDAD VIVIENDAS (viv/ha)	Nº MAX. VIVIENDAS	EDIF. HOTELERO	EDIF. RESIDENCIAL	EDIF. TERCARIO																																																	
	502	0,516	47,593																																																		
DETERMINACIONES VINCULANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA																																																					
Volumetría específica. Residencial y terciario comercial 4 plantas. Equipamientos 2 plantas. - El computo de la edificabilidad se realizará conforme a lo establecido en el art. 6.2.3 del PGOU. se podrá redactar un Estudio de Detalle que reorganice volumétricamente los usos y edificabilidades. Al estar en la zona de influencia del litoral se evitarán la formación de pantallas arquitectónicas o la acumulación de volúmenes, ni se limitará el campo visual. será preceptiva la realización de un estudio de paisaje																																																					
PARCELA/ MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	USO PORMENORIZADO	ORDENANZA / COND. VOLUMÉTRICAS																																																	
Tu 01	11.686	10.662	residencial																																																		
Tu 02	12162	5.870	hotelero																																																		
Tu 03	11039	10.071	residencial																																																		
Tu 04	10.231	9.334	residencial	Edificabilidad no lucrativa 4.862 m2L de dicha edificabilidad se reservaran como mínimo 1.952 m2 para equipamiento socio cultural destinándose el resto a equipamiento docente																																																	
Tu 05	3.667	3.345	residencial																																																		
Tu 06	7.570	6.906	residencial																																																		
Tu 07	7.974	7.275	residencial																																																		
Tu 08	7.551	3.645	hotelero																																																		
<p>¹⁾ Superficie del Sector según medición efectuada sobre la cartografía base de la ordenación del PGOU descontando el DPH incluido en el mismo</p> <p>²⁾ Destinados a compensar a los propietarios de suelo afectados por los Sistemas Generales adscritos al área de reparto</p>																																																					
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR</td> </tr> <tr> <th>Denominación</th> <th>Uso</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <td>Deportivo La Campana</td> <td>SGDP-7</td> <td>Deportivo</td> <td>15.665</td> <td colspan="2">Oblención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>Camino de Torrenueva C</td> <td>SGC-V19C</td> <td>viario</td> <td>16.442</td> <td colspan="2">Oblención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>Avenida del Mar E</td> <td>SGC-V20 E</td> <td>viario</td> <td>3.668</td> <td colspan="2">Oblención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>Parque la Campana</td> <td>SGEL-17</td> <td>Espacio Libre</td> <td>26.993</td> <td colspan="2">Oblención y ejecución</td> </tr> <tr> <td>Total (m²s)</td> <td>57.800</td> <td>Total a ejecutar (m²s)</td> <td>20 %</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>						SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR						Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas			Deportivo La Campana	SGDP-7	Deportivo	15.665	Oblención y ejecución		Camino de Torrenueva C	SGC-V19C	viario	16.442	Oblención y ejecución		Avenida del Mar E	SGC-V20 E	viario	3.668	Oblención y ejecución		Parque la Campana	SGEL-17	Espacio Libre	26.993	Oblención y ejecución		Total (m²s)	57.800	Total a ejecutar (m²s)	20 %								
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL SECTOR																																																					
Denominación	Uso	Superficie (m ²)	Cargas																																																		
Deportivo La Campana	SGDP-7	Deportivo	15.665	Oblención y ejecución																																																	
Camino de Torrenueva C	SGC-V19C	viario	16.442	Oblención y ejecución																																																	
Avenida del Mar E	SGC-V20 E	viario	3.668	Oblención y ejecución																																																	
Parque la Campana	SGEL-17	Espacio Libre	26.993	Oblención y ejecución																																																	
Total (m²s)	57.800	Total a ejecutar (m²s)	20 %																																																		
<table border="1"> <tr> <td colspan="6">SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (financiación coste obras)</td> </tr> <tr> <th>Denominación</th> <th>%</th> <th>Superficie (m²)</th> <th>Cargas</th> <th colspan="2"></th> </tr> <tr> <td>SG SANEAMIENTO</td> <td>SGS-A-14A</td> <td>100,00 %</td> <td>Interes exclusivo</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>SG ABASTECIMIENTO</td> <td>SGA-A-14A</td> <td></td> <td>Interes exclusivo</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>SG SUMINISTRO ENERGIA</td> <td>SGE-A-14A</td> <td></td> <td>Interes exclusivo</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>SG SANEAMIENTO</td> <td>SG-A-14C-1</td> <td>25,00 %</td> <td>Interes compartido</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>SG ABASTECIMIENTO</td> <td>SGA-A-14</td> <td>41,60 %</td> <td>Interes compartido</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>Total a obtener (m² s)</td> <td></td> <td>Total a ejecutar (m² s)</td> <td></td> <td colspan="2"></td> </tr> </table>						SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (financiación coste obras)						Denominación	%	Superficie (m ²)	Cargas			SG SANEAMIENTO	SGS-A-14A	100,00 %	Interes exclusivo			SG ABASTECIMIENTO	SGA-A-14A		Interes exclusivo			SG SUMINISTRO ENERGIA	SGE-A-14A		Interes exclusivo			SG SANEAMIENTO	SG-A-14C-1	25,00 %	Interes compartido			SG ABASTECIMIENTO	SGA-A-14	41,60 %	Interes compartido			Total a obtener (m² s)		Total a ejecutar (m² s)			
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SECTOR (financiación coste obras)																																																					
Denominación	%	Superficie (m ²)	Cargas																																																		
SG SANEAMIENTO	SGS-A-14A	100,00 %	Interes exclusivo																																																		
SG ABASTECIMIENTO	SGA-A-14A		Interes exclusivo																																																		
SG SUMINISTRO ENERGIA	SGE-A-14A		Interes exclusivo																																																		
SG SANEAMIENTO	SG-A-14C-1	25,00 %	Interes compartido																																																		
SG ABASTECIMIENTO	SGA-A-14	41,60 %	Interes compartido																																																		
Total a obtener (m² s)		Total a ejecutar (m² s)																																																			
Serán con cargo al sector la ejecución o mejora de las infraestructuras existentes que fueran necesarias para la correcta puesta en marcha de los suelos																																																					



III. NORMATIVA PARTICULAR DEL DOCUMENTO "A3" DE INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

5. NORMATIVA PARTICULAR

5.1 TÍTULO I. ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1 Ámbito de aplicación

Artículo 2 Marco legal y urbanístico

Artículo 3 Vigencia, revisión y modificación

Artículo 4 Clasificación del suelo

Artículo 5 Régimen del suelo

Artículo 6 Efectos de la aprobación definitiva del PGOU

Artículo 8 Procedimiento para la regularización de edificaciones existentes calificadas (PI) (AV) y (TC)

Artículo 9 Procedimiento para la ejecución de las parcelas calificadas como ON y TH

5.2 TÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES

Artículo 10 Ordenanzas particulares

5.2.1 Ordenanzas particulares de las agrupaciones vecinales (AV)

Artículo 11 Definición (AV)

Artículo 12 Condiciones de edificación (AV)

Artículo 13 Condiciones de los usos (AV)

5.2.2 Ordenanzas particulares de las parcelaciones individuales (PI)

Artículo 14 Definición (PI)

Artículo 15 Condiciones de edificación (PI)

Artículo 16 Condiciones de los usos (PI)

5.2.3 Ordenanzas particulares de las zonas de ordenación nueva (ON)

Artículo 17 Definición (ON)

Artículo 18 Condiciones comunes a todas las zonas ON

Artículo 19 Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UE

Artículo 20 Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UA

Artículo 21 Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- PM

Artículo 22 Condiciones de los usos ordenanza ON

5.2.4 Ordenanza particular de las zonas terciario (TC)

Artículo 23 Condiciones de la edificación de las zonas Terciario (TC)

Artículo 24 Condiciones de los usos ordenanza TC

5.2.5 Ordenanza particular de la Zona Turístico (TH)

Artículo 25 Condiciones de la edificación en las zonas Turístico (TH)

Artículo 26 Condiciones de los usos ordenanza TH

5.2.6 Ordenanzas particulares de las Zonas Verdes Locales (EL)

5.2.7 Ordenanzas particulares de las zonas de Equipamientos (SIPS)

5.2.8 Ordenanzas particulares de las zonas viario aparcamiento

5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

- Artículo 27 Modelos diferenciados para la implantación de las infraestructuras
- Artículo 28 Infraestructuras a implantar
- Artículo 28 Criterios de diseño de las obras de urbanización
- Artículo 29 Ejecución y mantenimiento de los Modelos Autónomos
- Artículo 29 Condiciones técnicas para la implantación de Modelos Dependientes
- Artículo 30 Conexión entre ambos modelos
- Artículo 31 Obras provisionales
- Artículo 32 Cumplimiento del deber de urbanizar
- Artículo 33 Entidad de Urbanización
- Artículo 34 Proyecto de distribución de cargas de urbanización
- Artículo 34 Liquidación de la actuación
- Artículo 35 Actuaciones directas para obtención de sistemas generales y locales

5. NORMATIVA PARTICULAR

La ordenanza reguladora desarrollada para las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA) incorpora un articulado coherente con los objetivos señalados en el presente Documento, haciendo explícitos los procedimientos y situaciones asociados a la aprobación del presente Plan General, proponiendo un proceso de incorporación a la Ordenación Urbanística de los suelos ya comprometidos de cada uno de los asentamientos o agrupaciones de edificaciones identificados.

Complementan a las contenidas en el Documento de la Normativa del PGOU y son de aplicación exclusivamente en las ARIAs delimitadas por el PGOU, por lo que contienen exclusivamente los aspectos que afectan a dichas Áreas de Reforma Interior remitiéndose a la Normativa del PGOU y las Ordenanzas del Suelo Urbano para todos aquellos aspectos no incluidos en las presentes ordenanzas.

5.1 TITULO I. ORDENANZAS GENERALES

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como ARIAs por el PGOU representadas en la documentación gráfica del PGOU así como en los planos de ordenación pormenorizada del presente documento.

Artículo 2. Marco legal y urbanístico

El PGOU contiene la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementan la ordenación estructural. Así mismo identifica los usos pormenorizados de cada parcela con asignación de su ordenanza de edificación y resto de parámetros y determinaciones que legitiman la actividad de ejecución sin necesidad de tramitar un planeamiento que establezca la ordenación detallada.

Serán de aplicación las normas del PGOU en todos los aspectos no regulados explícitamente por este documento.

En lo relativo a la ordenación pormenorizada interior de las ARIAs prevalecerán las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU en caso de discrepancia gráfica.

Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

El presente documento tendrá una vigencia indefinida una vez aprobado definitivamente en el marco de la tramitación del PGOU salvo los supuestos de revisión previstos en la legislación vigente.

Podrá procederse a la modificación de la presente ordenanza y de la ordenación pormenorizada contenida en este documento cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran procediendo para la misma conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

Artículo 4. Clasificación del suelo

El presente Plan General, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA). Conforme a lo establecido en la Legislación Urbanística será condición indispensable el cumplimiento de los deberes asociados a esa clase de suelo para que los mismos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Conforme a lo establecido en el art. 21.5 del Decreto Ley 3/2019 deberán así mismo haberse implantado las infraestructuras, dotaciones y servicios básicos en los ámbitos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes previstas en el PGOU.

Artículo 5. Régimen del suelo.

La clasificación, categoría y las restantes determinaciones de ordenación territorial y urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones y equipamientos a los correspondientes destinos y usos, y definen su función social, delimitando el contenido del derecho de propiedad.

La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no se integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda, en los términos dispuestos en la Ley, de conformidad con la normativa básica estatal.

El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de los instrumentos de ordenación y a las leyes aplicables, con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público y la implantación de infraestructuras y servicios técnicos, así como a la preservación del patrimonio arqueológico, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público.

El contenido urbanístico de la propiedad del suelo en las ARIAS es el establecido en los artículos 16, 17 y 18 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, siéndole de aplicación los deberes establecidos en dicha Ley para las actuaciones de reforma interior.

No podrán autorizarse obras de edificación en el ámbito de ordenación, si no se han satisfecho las cesiones establecidas, realizado las aportaciones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización y ejecutado las mismas para que la parcela obtenga la condición de solar, o en su caso el cumplimiento de los requisitos y garantías que se establezcan reglamentariamente para simultanear la obra de urbanización y de edificación conforme a lo establecido en la legislación urbanística en vigor.

Artículo 6. Efectos de la aprobación definitiva del PGOU.

La aprobación definitiva del PGOU implicara la clasificación de los suelos incluidos en las ARIA como suelos urbanos no consolidados y su vinculación a la ordenación pormenorizada prevista por este documento.

Este cambio de clasificación se producirá sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieran haber incurrido los titulares de los suelos o de la instrucción de otros procedimientos administrativos.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa en firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes del artículo 4 hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos establecidos por el presente documento y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

Artículo 7. Modificación de la Ordenación Detallada y de las Unidades de Ejecución.

La ordenación detallada establecida podrá ser modificada, completada o adaptada mediante la tramitación de un Estudio de Detalle con el alcance que establece la legislación urbanística para los mismos.

No será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para incrementar el número de plantas admisibles (hasta un máximo de 3 en vivienda unifamiliar y 5 en plurifamiliar y turístico) siempre que dicha modificación redunde en una menor ocupación de la parcela y el tratamiento de la superficie no ocupada se realice en su mayoría con terminaciones permeables y / o ajardinadas.

Otro tipo de cambios requerirá la tramitación del Instrumento de ordenación urbanística detallada previsto por la legislación urbanística según el alcance de los mismos.

Mediante el procedimiento previsto para la delimitación de Unidades de Ejecución se pueden redefinir, agrupar o segregar una o varias manzanas o parcelas siempre que se mantenga la viabilidad económica y técnica de los desarrollos afectados y no quede comprometida la obtención de las dotaciones definidas en la ordenación pormenorizada. Todo ello con el objetivo último de facilitar las actuaciones y desarrollos, que deberán estar controlados desde la iniciativa pública municipal.

Artículo 8. Procedimiento para la Incorporación a la Ordenación Urbanística de edificaciones existentes calificadas (PI) (AV) y (TC)

1. Las parcelas incluidas en la ordenanza PI y TC podrán realizar el procedimiento de Incorporación a la Ordenación Urbanística de forma individualizada o de forma conjunta con otras parcelas de la misma calle o manzana.
2. Las parcelas incluidas en la ordenanza AV deberán realizar el procedimiento de Incorporación a la Ordenación Urbanística de forma agrupada, aunque las agrupaciones que figuran por defecto en la ordenación pormenorizada podrán ser modificadas, ampliadas y fraccionadas siempre que de esta forma se garantice o mejore la viabilidad de la actuación.

3. Con carácter general no será necesario la delimitación de unidades de ejecución para la equidistribución de aprovechamientos urbanísticos en el seno de cada parcela PI, TC o AV, siendo la administración quien certifique el aprovechamiento urbanístico materializado en cada unidad residencial.
4. Se entenderá por “parcela ajustada” la parcela individual cuyos linderos se han regularizado conforme a las cesiones de viario y dotaciones establecidas en la ordenación detallada.
5. En el caso en el que la cesión de suelo para la regularización del viario implique que alguna parcelación del ámbito ceda superficie de parcela en una proporción que implique que la nueva “parcela ajustada” resulte no edificable o descompensada en superficie de suelo inferior al 25% de la media del ámbito se delimitará una Unidad de Ejecución comprensiva del viario y las parcelas afectadas para realizar la equidistribución cuyo sistema de gestión será el de cooperación.
6. Los deberes de las parcelas incluidas en estas ordenanzas serán los establecidos para la Legislación vigente para las actuaciones de reforma interior establecidas en el art. 30 de la LISTA. Adicionalmente:
 - a) Se cederá con cargo al aprovechamiento ya materializado (o pendiente de materializar en el caso de parcelas vacantes o en construcción) la superficie de suelo necesaria para la regularización de los viarios, conforme a la ordenación detallada aprobada.
 - b) En las parcelas calificadas como TC, se cederá la superficie de aparcamiento ejecutada conforme a lo establecido en las ordenanzas de la ordenación detallada.
7. El proyecto de distribución de cargas de urbanización que distribuirá los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.
8. En el proceso de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, se deberán eliminar pozos y fosas sépticas y se deberán eliminar los pozos de captación de agua existentes, debiendo quedar certificado por la Inspección Municipal.
9. En el mismo acto registral que llevaría a la inscripción de las fincas incorporadas a la Ordenación Urbanística (y la comunidad de propietarios en el caso de las AV), se cederán los suelos para las cesiones previstas en la ordenación detallada.
10. Se establece el plazo máximo de un año desde la Aprobación Definitiva del PGOU para el inicio de los procedimientos descritos anteriormente. Cumplido dicho plazo la administración se encontrará habilitada para delimitar una Unidad de Ejecución e iniciar el procedimiento de reparcelación que podrá ser voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.
11. Transitoriamente, y mientras no exista la posibilidad de conexión a las redes de servicios, en los casos en los que se cumplan los supuestos contemplados en la legislación urbanística, tendrán la consideración de Asimilado a Fuera de Ordenación, siéndole de aplicación la regulación establecida

en dicha legislación. En la Resolución de las Declaraciones de AFO quedarán georreferenciados e identificados, los ámbitos de las parcelas en los que la Ordenación Detallada tiene prevista la cesión de suelo para la ejecución de viarios u otro tipo de dotaciones, si se diera el caso.

12. Con la solicitud de reconocimiento del Asimilado a Fuera de Ordenación se deberán de justificar y en su caso resolver los servicios básicos de suministro conectados a redes o de forma autónoma realizados con sistemas ecológicos sostenibles homologados, para lo cual será necesario acompañar la solicitud de un justificante técnico relativo a la idoneidad de las instalaciones. Se deberán eliminar pozos y fosas sépticas e implantar plantas de depuración autónomas (individuales o colectivas) que cuenten con las garantías técnicas para evitar la contaminación, estar homologados y contar con los correspondientes contratos de mantenimiento. Deberán eliminarse los pozos de abastecimiento de agua existentes para uso doméstico que no cuenten con la autorización del Organismo Competente. En el caso de que sea posible la conexión al abastecimiento regulado será condición imprescindible la eliminación de los pozos existentes (incluso los que cuenten con autorización previa) y la comprobación de este acto por la Inspección Municipal para la obtención del boletín de conexión por parte de la Compañía Suministradora.

Artículo 9. Procedimiento para la ejecución de las parcelas calificadas como ON y TH

1. La ordenación de las tipologías edificatorias, volúmenes, accesos y dotaciones podrá ser establecida, en función del alcance de la misma, mediante la tramitación de un Estudio de Detalle o un proyecto de edificación.
2. Para el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística se delimitarán unidades de ejecución comprensivas al menos de las parcelas cuyas transferencias de aprovechamiento están condicionadas en el cuadro de determinaciones de ordenación pormenorizada.
3. Serán de aplicación todas las reglas establecidas por la legislación vigente para las actuaciones sistemáticas, pudiendo ser las Unidades de Ejecución discontinuas para garantizar la equidistribución y la efectiva ejecución de las mismas.
4. La incorporación a la Ordenación Urbanística de las viviendas existentes en las parcelas e identificadas por este documento se producirá tras la Aprobación Definitiva del proyecto de reparcelación y una vez que este ejecutada y recepcionada la obra de urbanización.
5. Los deberes de las parcelas incluidas en estas ordenanzas son los que establece la Legislación Urbanística para las Actuaciones de Reforma Interior.
6. El plazo para el inicio de la tramitación del Estudio de Detalle (en el caso en que fuera necesario) o del Proyecto de Compensación en caso contrario será de dos años una vez se apruebe definitivamente el PGOU y se hayan implantado las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión del ámbito.

Transcurrido dicho plazo sin iniciarse el sistema el Ayuntamiento estará habilitado para sustituir el sistema de actuación conforme a lo establecido en la legislación urbanística vigente.

7. Mientras no se produzca la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento las edificaciones susceptibles de ser incorporadas a la Ordenación Urbanística tendrán la consideración de asimilado a fuera de ordenación no declaradas, siéndoles de aplicación lo establecido en la Legislación urbanística de aplicación.

5.2 TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES.

Artículo 10 Ordenanzas particulares.

Con el fin de sistematizar la aplicación de las ordenanzas particulares de las zonas definidas en los planos o cuadros de Zonificación y de Gestión podemos establecer los siguientes apartados.

Zonas edificables lucrativas

- Zonas delimitadas como Agrupación Vecinal (AV).
- Zonas delimitadas como Parcela Individual (PI).
- Zonas delimitadas como Residencial plurifamiliar Ordenación Nueva Poblado Mediterráneo (ON- PM)
- Zonas delimitadas como Residencial Unifamiliar Ordenación Nueva Unifamiliar Exenta (ON- UE) y Residencial Unifamiliar Ordenación Nueva Unifamiliar Aislada (ON -UA)
- Zonas delimitadas como Terciario y Comercial (TC)
- Zonas delimitadas como Turístico (TH)

Zonas públicas asociadas a las dotaciones.

- Espacios Libres Públicos (EL)
- Zonas edificables para Equipamientos (SIPS)
- Zonas viario público y aparcamiento Ordenanzas particulares de las agrupaciones vecinales (AV)

5.2.1 Ordenanzas particulares de las agrupaciones vecinales (AV)

Artículo 11 Definición (AV)

Las Agrupaciones Vecinales, identificadas en la planimetría y señaladas en ella como AV, son parcelas compuestas de unidades menores, que presentando elementos comunes en su ordenación interna, el plan las considera como conjuntos plurifamiliares compuestos por viviendas unifamiliares, con sujeción a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) para lo cual la incorporación a la Ordenación Urbanística tanto de las unidades interiores como del conjunto deberá formalizarse, de acuerdo a la mencionada ley, como comunidad de vecinos, y su incorporación al suelo urbano consolidado supondrá la consideración del total como conjunto plurifamiliar, debiéndose, por tanto,

resolver las infraestructuras interiores como elementos privativos de la mencionada unidad, que deberán garantizarse dentro de los procedimientos establecidos en esta ordenanza.

Tienen la consideración de Agrupación Vecinal los ámbitos calificados con dicha ordenanza por el PGOU así como todas aquellas parcelas que aun teniendo acceso por viario público la finca registral en la que se encuentran tenga constituidas servidumbres de paso a otras parcelas privativas.

Los procesos de incorporación a la Ordenación Urbanística de las edificaciones y agrupaciones tendrán en cuenta la condición de ser parte de una comunidad mayor, y se deberá proceder a la misma dentro del marco legal de la LPH, siendo previo o simultáneo la formalización de la consiguiente comunidad de propietarios.

Las Agrupaciones Vecinales identificadas por el PGOU podrán subdividirse o agruparse en unidades menores o mayores para proceder a su incorporación a la Ordenación Urbanística siempre que quede garantizado el acceso a todas las parcelaciones existentes en el interior de la manzana y la nueva agrupación asuma las cargas proporcionales a la superficie de parcela total segregada o ampliada.

Artículo 12 condiciones de edificación (AV)

Parcela Mínima: La superficie de parcela mínima será 450 m² incluyendo la parte proporcional de elementos comunes, no obstante, las parcelaciones existentes según la ortofoto que acompaña al documento y compatibles con la ordenación detallada del PGOU, aunque sean inferiores a la parcela mínima, si tienen superficie privativa igual o mayor a 225 m²s no se considerarán fuera de ordenación.

La parcela privativa no podrá ser inferior a 275 m²s.

La localización en planimetría de las viviendas admitidas y posibles es orientativa, siendo vinculante el número de las mismas que figura en los cuadros.

Agrupación de Parcelas: Se permite la agrupación de dos o más parcelas siendo de aplicación sobre la resultante las mismas condiciones de edificación de la subzona Unifamiliar Aislada (ON-UA) que más se asemejen al tamaño de la nueva parcela.

Edificabilidad Máxima.

1. Solo la existente en las parcelas ya edificadas y consideradas compatibles en la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU. No podrá considerarse ya edificada o existente ninguna construcción que no figure en la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación del PGOU.
2. Según coeficiente le para las parcelas no edificadas aplicado sobre la parcela privativa.
3. Durante el proceso de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, en las parcelas ya edificadas se cederá el 10% del aprovechamiento objetivo de la parcela, dicha cesión deberá ser monetizada.

4. La monetización de las cesiones del 10% será destinada por el Ayuntamiento a la ejecución de obras ordinarias de urbanización en el entorno de la agrupación vecinal de referencia y la ejecución de equipamientos locales en el Zabal.

Condiciones de la edificación:

- 1) No se permite ningún tipo de construcción complementaria salvo que se cumplan las condiciones de retranqueo a linderos o adosamiento establecidas en esta ordenanza para la subzona de vivienda unifamiliar (UE o UA) más similar en tamaño de parcela.
- 2) No se permiten la construcción de sótanos o semisótanos, sean del tipo que sean.
- 3) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando solo estén cubiertos por vegetación.

Altura Máxima. Una planta sobre la rasante natural del terreno en todos sus puntos y con las siguientes condiciones:

- 1) La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del forjado superior o plano de terraza no será mayor de 4,50 metros
- 2) La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
- 3) No se permiten elementos constructivos sobre la planta baja como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no autogestionables.
- 4) En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.
- 5) En las viviendas consideradas existentes la altura máxima será la existente.

Ocupación máxima de la parcela privativa

La existente en las parcelas ya edificadas y consideradas compatibles en la ordenación del PGOU. No podrá considerarse ya edificada ninguna parcelación que no figure en la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación del PGOU.

El 45% sobre la parcela privativa en parcelas de nueva edificación.

Vallas y muros de contención. Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 1,80 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos a viario o espacio público.

Artículo 13 Condiciones de los usos (AV)

Uso Pormenorizado. Se considera como uso predominante o principal el Residencial plurifamiliar, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

Usos compatibles. Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Calificación Ambiental.

Otras condiciones de los usos.

- 1) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela (privativa o mancomunada)
- 2) Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona y que requieran bajo aporte hídrico.
- 3) Se prohíben expresamente los animales de granja en cualquier proporción.

5.2.2 Ordenanzas particulares de las parcelas individuales (PI)

Artículo 14 Definición (PI)

Las Parcelas Individuales, identificadas como tal en la planimetría y señaladas como PI, son zonas compuestas de parcelas individuales, sin participación en proindivisos sobre otras parcelas, con acceso desde los viarios públicos. Los procedimientos de incorporación a la ordenación urbanística de las edificaciones se realizarán sobre las parcelas ajustadas previstas en el presente plan y en los términos establecidos en estas normas.

Artículo 15 condiciones de edificación (PI)

Parcela Mínima: La superficie de parcela en cada zona PI será la resultante de dividir la superficie total entre el número de viviendas máximo asignado a la zona, no obstante, las parcelas ya existentes y consideradas compatibles en la ordenación pormenorizada del PGOU, aunque sean inferiores a la parcela mínima, si tienen una superficie igual o mayor a 350 m²s no se considerarán fuera de ordenación.

La localización de las viviendas admitidas y posibles es orientativa, siendo vinculante el número de las mismas que figura en los cuadros.

Agrupación y segregación de Parcelas: Se permite la agrupación o segregación de dos o más parcelas siendo de aplicación sobre la resultante las mismas condiciones de edificación de la subzona Unifamiliar Aislada (ON-UA) que más se asemejen al tamaño de la nueva parcela y siempre que no se supere el número máximo de viviendas asignado a la zona.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de que parte de la superficie de cada parcela se integre en una mancomunidad con uso espacio libre privado, deportivo privado o aparcamiento privado. En este caso la superficie mínima de las parcelas privativas podrá reducirse hasta el 50% con un mínimo de 275 m²s.

Edificabilidad Máxima.

- 1) Solo la existente en las parcelas ya edificadas y consideradas compatibles en la ordenación pormenorizada establecida por el PGOU. No podrá considerarse ya edificada ninguna construcción que no figure en la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación del PGOU.
- 2) Según coeficiente le para las parcelas no edificadas aplicado sobre la parcela privativa.
- 3) Durante el proceso de incorporación de las edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, en las parcelas ya edificadas se cederá el 10% del aprovechamiento objetivo de la parcela, dicha cesión deberá ser monetizada.
- 4) La monetización de las cesiones del 10% será destinada por el Ayuntamiento a la ejecución de obras ordinarias de urbanización en el entorno de la agrupación vecinal de referencia y la ejecución de equipamientos locales en el Zabal.

Condiciones de la edificación:

- 1) Se permiten construcciones complementarias separadas de la edificación principal un mínimo de 5 metros destinadas a garaje o servicios auxiliares de la edificación principal. Dichas edificaciones computaran edificabilidad y ocupación.
- 2) En las parcelas existentes y consideradas compatibles en la ordenación detallada del PGOU, las edificaciones auxiliares que no cumplan estas condiciones quedarán fuera de ordenación.
- 3) No se permiten la construcción de sótanos o semisótanos, sean del tipo que sean.
- 4) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos solo por vegetación.

Altura Máxima. Planta baja + 1 (o 7´50 metros) sobre la rasante natural del terreno en todos sus puntos y con las siguientes condiciones:

1. La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 7,50 metros
2. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
3. No se permiten elementos constructivos sobre la planta primera como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no auto gestionables.
4. En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.

5. En las viviendas consideradas existentes la altura máxima será la existente.

Ocupación máxima de la parcela privativa

La existente en las parcelas ya edificadas y consideradas compatibles en la ordenación del PGOU. No podrá considerarse ya edificada ninguna parcelación que no figure en la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación del PGOU.

El 40% sobre la parcela privativa en parcelas de nueva edificación.

Vallas y muros de contención. Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 1,80 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos.

Artículo 16 Condiciones de los usos (PI)

Uso Pormenorizado. Se considera como uso predominante o principal el Residencial unifamiliar, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

Usos compatibles. Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Calificación Ambiental.

Otras condiciones de Uso.

- 1) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela
- 2) Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona y de bajo aporte hídrico.
- 3) Se prohíben expresamente los animales de granja en cualquier proporción.
- 4) Para el caso en que sobre las parcelas individuales se pretenda desarrollar usos compatibles que demanden una mayor dotación de plazas de aparcamiento la misma se resolverá en el interior de la parcela.

5.2.3 Ordenanzas particulares de las zonas de ordenación nueva (ON)

Artículo 17. Definición (ON)

Las zonas señaladas como **ON** se corresponden con los espacios menos colmatados dentro de la trama de agrupaciones de edificaciones a regularizar, esta condición les permite ordenarse ex novo aplicando parámetros de edificabilidad y densidad residencial que garanticen la obtención y ejecución de las dotaciones necesarias para re-

cualificar el entorno urbano en el que se encuentran y desarrollar tipologías edificatorias alternativas a la vivienda unifamiliar autoconstruida.

Con el objeto de fomentar la heterogeneidad tipológica en el desarrollo y consolidación futura del ámbito, la ordenanza ON se subdivide a su vez en 3 sub – ordenanzas; ON-PM (Poblado Mediterráneo), ON- UA (Unifamiliar Adosada), ON- UE (Unifamiliar Exenta) que cumplirán las siguientes determinaciones;

Artículo 18. Condiciones comunes a todas las zonas ON

- 1) En todas las zonas ON, mientras no se aprueben definitivamente los Estudios de Detalle de las ordenaciones volumétricas y se conceda licencia al proyecto presentado que habilite la materialización de la edificabilidad asignada a la zona queda prohibido cualquier acto de parcelación, vallado o construcción que pudiera comprometer en un futuro el desarrollo como un todo integral de la parcela o manzana. Quedan expresamente prohibidas la ejecución de construcciones destinadas a vivienda o cualquier uso distinto del agrario, así como la construcción de piscinas.
- 2) Las Ordenaciones Nuevas podrán integrar las edificaciones existentes identificadas con una estrella en los planos de zonificación del presente documento (exclusivamente esas). Dichas viviendas y/o edificaciones y la edificabilidad materializada asignada a las mismas se descontará del total asignado a la zona, justificándose dichos aspectos en el Estudio de Detalle o proyecto de edificación que se tramite.
- 3) Los Estudios de Detalle que determinen las condiciones volumétricas de las edificaciones a implantar incorporarán el contenido y los documentos establecidos por la legislación urbanística.
- 4) Mientras no se apruebe definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de las parcelas ON o se conceda licencia al proyecto de edificación presentado, las edificaciones existentes tendrán la consideración asimilada a fuera de ordenación. Dichas edificaciones no podrán acceder a los servicios básicos ni se podrá realizar en ellas obra alguna salvo que se haya producido la resolución administrativa de reconocimiento de asimilado a fuera de ordenación, salvo las que el Ayuntamiento ordene realizar para garantizar las condiciones de seguridad y salubridad.
- 5) Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá modificar la sub- ordenanza de aplicación en la parcela y combinar distintas ordenanzas de las previstas para los ámbitos ON siempre que no se superen los parámetros de techo edificable, número de viviendas máximo o se reduzcan las cesiones previstas por el PGOU. En el caso de que la nueva propuesta consuma un menor techo edificable del previsto por el PGOU o en una tipología menos lucrativa la diferencia de aprovechamiento urbanístico no será objeto de compensación alguna.
- 6) En el caso en que, a causa de la densidad residencial otorgada a la zona, la misma este afectada por la reserva de VPO, el Estudio de Detalle o proyecto de edificación que se redacte localizará dichas viviendas, así como los plazos de ejecución de las mismas.

Artículo 19. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UE

La sub-zona ON-UE se califica para el desarrollo de viviendas unifamiliares exentas. Se establecen cuatro tipos (UE1, UE2, UE3 y UE4) diferenciadas por la intensidad edificatoria en cada una de ellas, el tamaño mínimo de parcela y las condiciones de posición de la edificación en la misma.

Estableciéndose los siguientes parámetros.

	Sup. mínima de parcela	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima	Numero de plantas	Frente mínimo	Fondo mínimo	Separación a linderos
	m ² s	m ² s/ m ² t	%	Pb+1	m	m	m
UE1	400	0,35	0,30	PB+1	8	15	2
UE2	500	0,35	0,30	PB+1	10	15	2
UE3	700	0,30	0,25	PB+1	10	15	3
UE4	1.000	0,28	0,25	PB+2*	10	25	3
* o 10,50 m con un máximo de ocupación en la última planta del 30% de la construida en la planta baja							

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de que parte de la superficie de cada parcela se integre en una mancomunidad con uso de espacio libre, deportivo o aparcamientos privados. En tal caso, la superficie privativa de las parcelas podrá reducirse hasta el 50% de la parcela mínima siempre que se cumpla que la superficie de la misma más la parte proporcional que le corresponda de la mancomunada satisfaga la superficie mínima de parcela y se cumplan el resto de parámetros de la ordenanza.

Condiciones de la edificación:

- 1) Se permiten construcciones complementarias separadas de la edificación principal un mínimo de 5 metros destinadas a garaje o servicios auxiliares de la edificación principal. Dichas edificaciones computaran edificabilidad y ocupación.
- 2) Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y trastero que no computaran edificabilidad. La ocupación máxima bajo rasante será la misma que sobre rasante.
- 3) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos solo por vegetación.

- 4) Se podrán realizar acuerdos de adosamiento que tendrán carácter vinculante y deberán ser aportados al solicitar licencia para adosarse a uno de los linderos privados y formar viviendas pareadas o adosadas.

Altura Máxima. Según cuadro de determinaciones con las siguientes condiciones:

5. PB+1 La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 7,50 metros.
6. PB+2 La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 10,50 metros y la tercera planta tendrá un máximo de ocupación del 30% de la construida en la planta baja.
7. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
8. No se permiten elementos constructivos sobre la última planta como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no auto gestionables.
9. En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.

Vallas y muros de contención. Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 1,8 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos.

Artículo 20. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UA

La sub-zona ON-UA se califica para el desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas. Se establecen dos tipos (UA1, UA2) diferenciadas por la intensidad edificatoria en cada una de ellas y el tamaño mínimo de parcela.

Estableciéndose los siguientes parámetros.

	Sup. mínima de parcela	Edificabilidad máxima	Ocupacion máxima	Numero de plantas	Separación a linderos
	m ² s	m ² s/ m ² t	%	Pb+1	m
UA1	300	0,40	0,40	PB+1	3
UA2	500	0,35	0,30	PB+1	3

Condiciones de la edificación

1. La edificación podrá disponerse alineada a vial o no alineada.

En el caso de la edificación alineada a vial, la fachada será preferentemente un plano quebrado que podrá retranquearse puntualmente con respecto a la alineación para dar lugar a patios o jardines.

En el caso de la edificación no alineada, la edificación se ordenará libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento ajardinado de los espacios libres.

Artículo 21. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- PM

La sub-zona ON-PM se califica para el desarrollo de conjuntos edificatorios formados por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares. Esta ordenación se caracteriza por su complejidad volumétrica que genera espacios aterrizados de carácter privativo, torreones, azoteas, "calles peatonales" interiores y zonas verdes, deportivas y de aparcamiento privativas y comunitarias.

Se caracteriza por la flexibilidad en su diseño por lo que será preceptiva con carácter previo a la obtención de la licencia de obras la tramitación de un Estudio de Detalle (o proyecto con las determinaciones del artículo 18.3) que ordene volumétricamente la edificabilidad, el número de viviendas los espacios libres privados y públicos asignados al ámbito.

- 1) Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá modificar la ordenanza de aplicación a Unifamiliar Adosada y Unifamiliar Exenta para la totalidad o parte de la superficie de la parcela sin que dicho cambio suponga un mayor número de viviendas o techo edificable en el ámbito, o implique una merma de las cesiones de suelo. El techo edificable que no se consuma en la parcela solo podrá ser materializado en otra parcela en el caso de Unidades de Ejecución comprensivas de ambas parcelas.
- 2) En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Ejecución que incluyan cesiones de dotaciones y espacios libres públicos el Estudio de Detalle estará habilitado para modificar la forma final y localización de las parcelas de cesión siempre que dichos cambios supongan una mejora en la funcionalidad o superficies de las mismas.
- 3) En el caso en que existan viviendas susceptibles de ser conservadas así identificadas por el PGOU, las mismas podrán mantenerse siempre que queden integradas en la ordenación y descontando la vivienda y su superficie edificada del total asignado al ámbito.
- 4) Cuando la ejecución del techo reservado a la vivienda protegida implique que la dimensión de las viviendas restantes esté fuera del mercado para la tipología prevista, podrá ajustarse el número de viviendas protegidas realizando apartamentos. A los efectos del cómputo y cumplimiento de las determinaciones del número de viviendas tres apartamentos equivalen a dos viviendas.

Los apartamentos estarán compuestos como mínimo por una estancia-comedor-cocina, un dormitorio y un cuarto de aseo, compuesto de baño o ducha, lavabo e inodoro que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. Su superficie no podrá ser inferior a los 40 metros cuadrados ni superior a los 60 metros

cuadrados útiles. Cada apartamento deberá garantizar una plaza de aparcamiento como mínimo en el interior de la parcela

Condiciones de la edificación.

- 5) La edificación será preferentemente no alineada salvo en los casos en que expresamente lo exija el PGOU.
- 6) El porcentaje máximo de ocupación de la edificación será del 40%.
- 7) La altura máxima permitida será de PB+2 (10,50 m a la cara superior del último forjado) no pudiendo ocupar la última planta más del 65% de la superficie ocupada en la 1ª planta.
- 8) Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica se autoriza sobre la tercera planta torreones con una ocupación máxima del 10% de la planta baja.
- 9) La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
- 10) Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y trastero que no computaran edificabilidad y cuya ocupación bajo rasante será del 40%.
- 11) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos solo por vegetación.
- 12) La separación a linderos será de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación más próxima, salvo que el PGOU especifique la obligatoriedad de alinearse a viario.
- 13) La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura de la mayor medida planta a planta, salvo que en dichas fachadas no se abran huecos de estancias vivideras pudiendo reducirse la distancia a 3 metros.
- 14) Las hileras de edificaciones adosadas no podrán superar los 40 metros.

Parcela mínima

Se define como parcela mínima la superficie de suelo necesaria para realizar una actuación edificatoria que será de 3.000 m² o superficie inferior en parcelas ya definidas por el PGOU.

El número máximo de viviendas será el establecido por el PGOU para cada ámbito de ON calificado con esta ordenanza o su parte proporcional.

Vallas y muros de contención. Los cerramientos de las parcelas edificadas, si los hubiere, se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 1,8 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales.

Artículo 22. Condiciones de los usos ordenanza ON

Uso Pormenorizado. Se considera como uso predominante o principal el Residencial, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

Usos compatibles. Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, hotelero y hospedaje otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería sin espectáculo, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Calificación Ambiental.

Otras condiciones de Uso.

Se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas (privativa o mancomunada)

Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona y de bajo aporte hídrico.

5.2.4. Ordenanza particular de las zonas terciario (TC)

Se definen como zona Terciario aquellas edificaciones exentas destinadas a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, recreativos, hostelería, ocio, viveros de empresas etc.

Artículo 23 Condiciones de la edificación de las zonas Terciario (TC)

- 1) No se establece parcela mínima edificable.
- 2) La edificabilidad será de 0.55 m²/m²s.
- 3) La ocupación máxima de la edificación será del 50% debiendo destinarse el otro 50% a aparcamiento que será de cesión.
- 4) La altura máxima será de 7,50 metros o dos plantas.

Artículo 24. Condiciones de los usos ordenanza TC

Uso Pormenorizado. Se considera como uso predominante o principal el terciario comercial permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial y el terciario.

Usos compatibles. Educativo, hostelero, oficinas y despachos profesionales, cultural, deportivo. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Calificación Ambiental.

Usos prohibidos. El residencial en cualquiera de sus modalidades, discotecas y salas de fiesta,

Otras condiciones de Uso.

Se destinará el 50 % de la superficie de la parcela a aparcamiento, completando la distribución de las plazas de aparcamiento con árboles y tratamientos ajardinados.

5.2.5. Ordenanza particular de la Zona Turístico (TH)

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.

En cuanto a las condiciones de implantación estarán regulados por la legislación de turismo de la Junta de Andalucía.

Artículo 25. Condiciones de la edificación en las zonas Turístico (TH)

En cuanto a las condiciones particulares y de la edificación se regularán por la sub-ordenanza ON-PM con las siguientes excepciones;

1. No podrá integrarse ninguna vivienda existente en la ordenación.
2. La edificación podrá ser alineada.
3. El porcentaje máximo de ocupación de la edificación será del 60%.
4. La altura máxima permitida será de PB+3 (15 m a la cara superior del último forjado) no pudiendo ocupar la última planta más del 50% de la superficie ocupada en la 1ª planta.
5. Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica se autoriza sobre la última planta torreones con una ocupación máxima del 10% de la planta inferior La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 18 m.
6. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
7. Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y almacenes que no computaran edificabilidad y cuya ocupación bajo rasante no será superior al 60%.
8. La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando solo estén cubiertos por vegetación.
9. La separación a linderos será de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación más próxima,

10. La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura de la mayor medida planta a planta, salvo que en dichas fachadas no se abran huecos de estancias vivideras pudiendo reducirse la distancia a 3 metros.

Artículo 26. Condiciones de los usos ordenanza TH

Uso Pormenorizado. Se considera como uso predominante o principal el turístico pudiéndose implantar cualquier servicio turístico o actividad con incidencia en el ámbito turístico conforme a la definición realizada en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía.

Usos compatibles. Terciario comercial

Usos prohibidos. El residencial en cualquiera de sus modalidades, discotecas y salas de fiesta,

5.2.6 Ordenanzas particulares de las Zonas Verdes Locales (EL)

Las Zonas Verdes constituyen la red de espacios naturales de suelos públicos, provenientes de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación, constituyen la red de espacios libres para el ocio en particular de la población existente. Se regularán conforme lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU.

5.2.7 Ordenanzas particulares de las zonas de Equipamientos (SIPS)

Las zonas de Equipamiento señaladas en los planos de zonificación constituyen la red de espacios para equipamientos y apoyo de las infraestructuras interiores de las áreas de reforma interior. Constituidas como suelos públicos provienen de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A. y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación, constituyen la red de equipamientos al servicio de la población existente. Se regularán conforme a lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU

5.2.8 Ordenanzas particulares de las zonas viario aparcamiento

Las zonas de viario y aparcamiento señaladas en los planos de zonificación constituyen la red de comunicación y aparcamiento. Constituidas como suelos públicos provienen de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A. y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación. Se regularán conforme a lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU.

5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Artículo 27. Modelos diferenciados para la implantación de las infraestructuras.

Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.

Artículo 28 Infraestructuras a implantar.

Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.

Artículo 29 Criterios de diseño de las obras de urbanización.

- Viario Local La ejecución del viario se resolverá de acuerdo a los tipos señalados teniendo en cuenta:
 - La banda de rodadura con paquete de firme con acabado de fácil mantenimiento y capaz de soportar tráfico rodado de al menos 8 Tm por eje.
 - Las bandas laterales por doble canalización en ambas cunetas y pavimentación removible, tipo “euro-adoquín” como zona aleatoria de aparcamiento y zona vegetal.
- Abastecimiento de Agua:
 - Se catalogarán y eliminarán todos y cada uno de los pozos de captación existentes, clausurándose en todas las viviendas que se conecten al abastecimiento regulado. Debiendo eliminarse / clausurarse todos los pozos de suministro existentes con carácter previo a la obtención de la cedula de habitabilidad o primera ocupación. Siendo los Servicios Técnicos municipales quienes certifiquen este aspecto.
 - Se potenciará el almacenamiento del agua de lluvia como suministro complementario a los caudales requeridos.
- Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.
- Red de Pluviales: La recogida del agua de lluvia se realizará a través de las cunetas señaladas en las secciones tipo de viario y de aljibes y si es posible por cota se inyectarán en el acuífero general.

Artículo 30 Ejecución y mantenimiento de los Modelos Autónomos

Suspendido por la Orden de la Consejería de Fomento, Articulación del Territorio y Vivienda de 27 de junio de 2024, por la que se resuelve la Aprobación Definitiva de la Revisión del PGOU.

Artículo 31 Condiciones técnicas para la implantación de Modelos Dependientes

Para la implantación de Modelos Dependientes se estará a lo dispuesto en las condiciones técnicas para la ejecución de las obras de urbanización contenidas en las normas generales del PGOU.

Artículo 32 Conexión entre ambos modelos

Las redes correspondientes a los Modelos Autónomos podrán ser complementadas, o en su caso, sustituidas por las que se derivan de la implantación del Modelo Dependiente cuando este esté operativo en los límites de las unidades de ejecución.

Artículo 33 Obras provisionales

De acuerdo a la legislación vigente se podrán aprobar proyectos de obras ordinarias para la ejecución de obras de infraestructuras provisionales de electricidad, abastecimiento de agua y saneamiento que presten los servicios básicos a las edificaciones existentes. Los costes de ejecución y mantenimiento de estas infraestructuras corresponderán a los propietarios beneficiados en la proporción de sus derechos reconocidos. La aprobación del Proyecto de Obras Ordinarias no exime de cumplir con el resto de deberes que corresponden a las actuaciones de transformación urbanística en los términos y plazos establecidos por el PGOU.

Artículo 34 Cumplimiento del deber de urbanizar

Cuando la ejecución requiera la realización de obras de urbanización a costear por los particulares, el ámbito de actuación se sujetará al pago de cuotas de urbanización para la asunción por las personas propietarias del coste de las infraestructuras y los servicios previstos.

En los restantes supuestos, dicho coste operará como referencia para la fijación de la base imponible de las contribuciones especiales, de acuerdo con la legislación reguladora de las Haciendas Locales, aplicándose como módulos de reparto, conjuntamente, la superficie de las fincas o parcelas y su valor catastral a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles.

Artículo 35 Entidad de Urbanización.

En el supuesto de que la actividad de ejecución de las actuaciones previstas se lleve a cabo en régimen de gestión privada y hubiera una pluralidad de personas propietarias, se podrá constituir una Entidad de Urbanización, que tendrá la consideración de entidad urbanística colaboradora, con el propósito de acometer los gastos que correspondan en régimen de justa distribución de cargas.

2. Las Entidades de Urbanización se registrarán por sus propios estatutos, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, a propuesta de la mayoría de las cuotas de participación en la entidad, en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la solicitud, que se suspenderá en el caso de concurrir alguno de los supuestos previstos en la legislación sobre procedimiento administrativo. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo.
3. En el seno de la Entidad de Urbanización se elaborará, tramitará y aprobará, por la mayoría de las cuotas representadas, un proyecto de distribución de cargas de urbanización.
4. Con la Entidad de Urbanización podrá colaborar una empresa urbanizadora, que asuma la financiación de la actuación y la ejecución de las obras de urbanización.
5. Los acuerdos de la Entidad de Urbanización podrán ser recurridos, en todo caso, ante el Ayuntamiento, cuya resolución agotará la vía administrativa.

Artículo 36 Proyecto de distribución de cargas de urbanización.

1. El proyecto de distribución de cargas de urbanización tiene por objeto distribuir equitativamente los gastos de urbanización entre las personas propietarias o titulares de derechos reales de las parcelas beneficiadas por dichas obras y podrá incluir el coste de obtención de los terrenos necesarios para ejecutar dichas obras.
2. Reglamentariamente, se regulará el procedimiento, contenido y efectos del citado instrumento. Se requerirá trámite de información pública de forma simultánea a la notificación a los titulares de bienes y derechos afectados. En su caso, el procedimiento podrá integrarse en el de aprobación del proyecto de urbanización. El plazo máximo para la aprobación del proyecto de distribución de cargas de urbanización por el Ayuntamiento será de cuatro meses desde la presentación de la solicitud en el registro electrónico. El vencimiento de dicho plazo sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado o interesados para entenderla aprobada por silencio administrativo.

Artículo 37 Liquidación de la actuación.

1. El procedimiento y los requisitos para la liquidación de la actuación urbanizadora, una vez se haya completado su ejecución, garantizará en todo caso el derecho de las personas propietarias afectadas a ser oídos previamente y a formular las reclamaciones que a su derecho convengan.

Artículo 38. Actuaciones directas para obtención de sistemas generales y locales.

Cuando la obtención de sistemas generales y locales no estén incluidos o adscritos a ámbitos de áreas de reforma interior, mediante cesión obligatoria y gratuita o cuando exista necesidad urgente de anticipar su adquisición, la ejecución se llevará a cabo mediante modalidad asistemática, conforme a lo establecido en la legislación urbanística en vigor.